

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza nákladů na bydlení  
The Analysis of Housing Costs

Student: Bc. Michaela Fischerová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2016

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra veřejné ekonomiky

## Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Michaela Fischerová**  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa  
Téma: **Analýza nákladů na bydlení**  
**The Analysis of Housing Costs**  
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Bytová politika v ČR
  3. Možnosti financování bydlení
  4. Analýza nákladů na bydlení v segmentu nájemního a vlastnického bydlení
  5. Zhodnocení zjištěných výsledků
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.  
POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.  
SMITH, Susan J. and Moira MUNRO. *The Microstructures of Housing Markets*. London and New York: Routledge - Taylor & Francis Group, 2009. 205 p. ISBN 0-415-47806-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 22.04.2016

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně a použila jsem přitom jen uvedené prameny a literaturu.

V Ostravě dne 22.4.2016

.....  
Bc. Michaela Fischerová

## OBSAH

<b>1 ÚVOD .....</b>	<b>5</b>
<b>2 BYTOVÁ POLITIKA ČR .....</b>	<b>6</b>
2.1 Právo na bydlení .....	6
2.2 Charakteristika a cíle bytové politiky ČR.....	7
2.3 Typy bytových politik .....	9
2.4 Formy bydlení.....	10
2.4.1 Vlastnické bydlení .....	12
2.4.2 Družstevní bydlení.....	12
2.4.3 Nájemní bydlení.....	13
2.5 Subjekty bytové politiky.....	15
2.5.1 Stát.....	16
2.5.2 Kraje.....	16
2.5.3 Místní úroveň.....	17
2.5.4 Soukromé a ostatní subjekty.....	17
2.6 Nástroje bytové politiky .....	17
2.6.1 Státní fond rozvoje bydlení .....	18
2.6.2 Ministerstvo pro místní rozvoj.....	19
2.6.3 Ministerstvo financí.....	20
2.6.4 Ministerstvo práce a sociálních věcí .....	21
2.7 Státní koncepce bydlení 2011 - 2020 .....	23
2.8 Výdaje na bydlení .....	24
2.9 Příjmy domácností.....	27
<b>3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....</b>	<b>29</b>
3.1 Typy domácností .....	31
3.2 Příjmy domácností.....	31
<b>4 ANALÝZA NÁKLADŮ NA BYDLENÍ V SEGMENTU NÁJEMNÍHO A VLASTNICKÉHO BYDLENÍ .....</b>	<b>37</b>
4.1 Vlastnické bydlení .....	38
4.1.1 Byt 1V .....	40
4.1.2 Byt 2V .....	41
4.1.3 Byt 3V .....	43

4.1.4	Byt 4V .....	44
4.2	Nájemní bydlení .....	45
4.2.1	Byt 1N .....	45
4.2.2	Byt 2N .....	46
4.2.3	Byt 3N .....	47
4.2.4	Byt 4N .....	48
<b>5</b>	<b>ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ .....</b>	<b>50</b>
5.1	Dostupnost bydlení domácnosti A .....	52
5.2	Dostupnost bydlení domácnosti B .....	54
5.3	Dostupnost bydlení domácnosti C .....	56
5.4	Dostupnost bydlení domácnosti D .....	59
5.5	Dostupnost bydlení domácnosti E .....	61
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>65</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>67</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>70</b>

# 1 ÚVOD

Bydlení je vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. Pro každého je nejdůležitější dostupnost, stabilita a kvalita bydlení. Vypovídá o životní úrovni a o životním stylu každého jedince. Náklady na bydlení tvoří značnou část výdajů rozpočtů domácností. Analýzou těchto nákladů jsou sledovány trendy o finanční náročnosti, dostupnosti bydlení.

Předmětem diplomové práce je analýza nákladů na bydlení ve vlastnické a nájemní formě bydlení v bytech o velikosti 1+1 až 4+1 ve městě Havířov. Modelovým případem je pět typů havířovských domácností. Jedná se o domácnost jednotlivce, který má méně než 65 let, domácnost dvojice bez dětí, domácnost jednoho rodiče a jednoho závislého dítěte, domácnost dvojice dospělých a jednoho závislého dítěte a domácnost dvojice dospělých a dvou závislých dětí. **Cílem diplomové práce je:** Analyzovat náklady na bydlení v jednotlivých typech a velikostech bytu na základě modelových typů havířovských domácností a potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy. Byly stanoveny dvě hypotézy.

Vzhledem k ekonomické situaci, nízkým úrokovým sazbám, nižším cenám bytů a větší dostupnosti hypotečních úvěrů občanům je stanovena **Hypotéza č. 1:** Vlastnické bydlení je méně nákladné než nájemní forma bydlení ve všech velikostech bytu ve městě Havířov. Jako standard bydlení je považováno bydlení domácnosti v takové velikosti bytu, která odpovídá počtu členů domácnosti. **Hypotéza č. 2:** Pro domácnost jednotlivce a domácnosti, ve kterých se nachází minimálně dvě ekonomicky aktivní osoby je dostupné vlastnické bydlení v bytech o velikosti odpovídající počtu členům domácnosti.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. Teoretickou část tvoří kapitola 2, která charakterizuje bytovou politiku ČR, popisuje typy bytových politik, formy bydlení. Zahrnuje subjekty a nástroje bytové politiky a nakonec je zmíněna státní koncepce bydlení. V závěru jsou stručně popsány příjmy a výdaje domácností v souvislosti s bydlením. V této části je použita **metoda popisná**. Kapitola 3 a 4 tvoří prakticko-analytickou část. V kapitole 3 jsou uvedeny možnosti financování bydlení, stanoveny typy domácnosti a zhodnoceny jejich příjmy. Kapitola 4 obsahuje analýzu nákladů na bydlení v jednotlivých typech a velikostech bytu. V kapitole 5 jsou potom zhodnoceny všechny výsledky dosažené analýzou. V těchto kapitolách je použita **metoda komparace**, tedy porovnání rozdílů, shod a podobností a také **statistické zpracování dat**, poskytnutých z Českého statistického úřadu.

## 2 BYTOVÁ POLITIKA ČR

Kvalita bydlení a jeho dostupnost jsou často vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně společnosti. Zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce. Dostupnost bydlení je přímo úměrná jeho ekonomickým možnostem. Ekonomické možnosti člověka jsou odrazem jeho schopností, ale i stavu ekonomického prostředí, ve kterém se pohybuje. Bydlení je oprávněně vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. Stejně jako u jídla, pití či oblečení je pro každého nejdůležitější dostupnost, stabilita a kvalita. Lidé spojují bydlení s pocitem jistoty a bezpečí. Zajištění bydlení je základní podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Jeho dostupnost a kvalita odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a zvyšovat jeho motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami.

V každé společnosti existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami. Je povinností státu jim na principu solidarity pomoci. Právo na bydlení Listina základních práv a svobod výslovně neupravuje. Ztráta jeho dostupnosti však může vyvolat stav hmotné nouze, v jehož důsledku státu povinnost poskytnutí pomoci každému, kdo se v takové situaci ocitne, vzniká. Právo na bydlení je výslovně zakotveno v mezinárodních dokumentech, jichž je Česká republika signatářským státem. Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň.<sup>1</sup>

### 2.1 Právo na bydlení

Právo na bydlení - jako jedno z lidských práv - je pak formulováno v řadě mezinárodních dokumentů, ke kterým se připojila i Česká republika. "Nejstarším" takovým dokumentem je Všeobecná deklarace lidských práv (Universal Declaration on Human Rights), která byla přijata valným shromážděním OSN v prosinci 1948 a v níž se v článku 25 uvádí, že "každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svému i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb". V mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (International Covenant on Economic,

---

<sup>1</sup> STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. SFRB: *Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

Social and Cultural Rights) z roku 1966, ke kterému se Česká republika připojila v červnu 1994, se v článku 11 uvádí, že "státy uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně přiměřené výživy, ošacení a bydlení a na trvalé zlepšování životních podmínek. Právo "na přiměřené bydlení" je trvale předmětem mezinárodních komparací, pracovních jednání expertů apod. Z publikací Organizace spojených národů je právu na bydlení v rámci tohoto mezinárodního paktu věnován především "Fact Sheet No. 21", v němž jsou formulovány jednotlivé aspekty práva na přiměřené bydlení:

- **právní jistota vlastnictví** - zahrnující např. i opatření proti nucenému opuštění majetku,
- **dostupnost služeb**, potřebných materiálů a infrastruktury - zahrnující přístup k přírodním zdrojům - tj. pitné vodě, kanalizaci, energii, vytápění, osvětlení apod.,
- **cenově dostupné bydlení** - zahrnující zejména takovou úroveň cen bydlení, která by zaručila naplnění základních potřeb v oblasti bydlení; včetně možnosti získat sociální podporu v těch případech, kdy je toto naplnění vlastními silami rodiny nedostupné; tato opatření se vztahují jak na vlastnické, tak na nájemní bydlení,
- **obyvatelné bydlení** - zahrnující odpovídající prostorový standard, včetně ochrany před chladem, vlhkem, větrem apod. a zdravotní nezávadnosti bydlení,
- **dostupné bydlení** zejména pro ohrožené a znevýhodněné osoby - tj. seniory, děti, zdravotně postižené osoby, oběti přírodních a jiných katastrof apod.,
- **umístění** - zahrnující opatření k podpoře dostupnosti pracovních míst,
- **dostupnost** zdravotních zařízení, škol apod., včetně kritérií kvality životního prostředí,
- **kulturně přiměřené bydlení** - definované jako bydlení, které umožňuje vyjádřit kulturní identitu obyvatel a jejich specifika.<sup>2</sup>

## 2.2 Charakteristika a cíle bytové politiky ČR

Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný

---

<sup>2</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas pro Populi, 2006. 206 s. ISBN 80-903813-0-8. str. 36



strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- **fungování trhu s byty** včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- **zvyšování finanční dostupnosti** bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- **zvyšování nabídky bydlení**, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- **zvyšování kvality bydlení**, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- **průběžný monitoring** trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- **aplikace nediskriminačních pravidel** společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.<sup>3</sup>

V ČR je základní cíl bytové politiky formulován jako vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Cílem

---

<sup>3</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Bytová politika*. [online]. [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

je tedy zvýšení tzv. celkové a finanční dostupnosti bydlení, která je definována jako vztah mezi disponibilním bytovým fondem a bytovou potřebou domácností.<sup>4</sup>

### 2.3 Typy bytových politik

V různých zemích se přístupy v oblasti bytové politiky liší. Významným kritériem pro členění bytové politiky je míra státních zásahů na trhu s byty. Můžeme rozlišit dvě skupiny bytové politiky, a to doplňkovou a komplexní bytovou politiku.<sup>5</sup> **Doplňková bytová politika** spoléhá na tržní mechanismus a podpora státu je orientována především na pomoc takovým skupinám obyvatelstva, které mají nízké příjmy nebo jsou jinak znevýhodněny. Příkladem země, sledující tento typ bytové politiky, je především Velká Británie. Naopak širokým zásahem státu do trhu s byty je zaměřena **komplexní bytová politika**. Zaměřuje se ve větší či menší míře na všechny skupiny obyvatelstva. Bytová politika tohoto druhu v členských zemích EU převažuje.

Bytovou politiku také můžeme dle Polákové (2006) členit podle druhu prosazované sociální politiky, tj. druhu sociálního státu<sup>6</sup>. Z toho lze odvodit čtyři základní typy evropské bytové politiky, jejichž nositeli jsou v praxi i členské země EU. **Sociálně demokratický model**, který odmítá chápat člověka pouze jako pracovní sílu a je založen na využití občanského principu při poskytování sociálních služeb. Z hlediska bytové politiky je to režim, který podporuje rovný přístup všech občanů k bydlení, silně intervenuje do trhu s byty, podporuje hlavně nájemní a družstevní bydlení. Tento model se ukazuje jako dlouhodobě neudržitelný a neefektivní a spočívá především ve vysokých finančních nárocích na veřejné zdroje a vysokou míru tolerance ze strany daňových plátců. Reprezentantem tohoto přístupu jsou především severské státy. Druhým typem je tzv. **korporativistický model** sociálního státu, pracovní výkonového modelu sociálního státu, jehož sociální politika se odvíjí především od pracovní aktivity jedince na trhu práce a zdůrazňuje tradiční sociální diferenciaci společnosti. Pro bytovou politiku takového typu sociálního státu je typické značné spoléhání na tržní mechanismus; intervence státu do trhu s byty je však také poměrně silná a je zaměřena na podporu všech forem bydlení na trhu s byty. Díky tomu také vznikají nároky

---

<sup>4</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. str. 30

<sup>5</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. str. 28

<sup>6</sup> Z angl. Welfare state

na veřejné rozpočty. Cílem je usnadnění přístupu k bydlení občanům, kteří se ocitnou v životních situacích, kdy si nejsou sami schopni svými příjmy bydlení zajistit. Bytovou politiku tohoto typu reprezentuje Německo, Rakousko, Francie. Třetím typem bytové politiky je **liberální model** sociálního státu, jehož hlavní charakteristikou je důraz na aktivitu jednotlivce a zájem státu poskytovat pomoc pouze těm, kteří ji opravdu potřebují a nemohou svou svízelnou situaci vyřešit sami. Ve sféře bydlení je tento stát charakterizován maximální podporou vlastnického bydlení a důrazem na adresnou pomoc. Využívá se především soukromých finančních prostředků a jen v nezbytné míře se využívají prostředky veřejné. Příkladem je především Velká Británie či Irsko. **Rudimentární model** sociálního státu jako čtvrtý typ bytové politiky svým občanům poskytuje sotva záchranou sociální sít'. Tomuto přístupu obvykle odpovídá i pojetí bytové politiky, což znamená, že veškerá péče o bydlení je ponechána na občanech a stát se angažuje jen minimálně. Příkladem tohoto přístupu jsou spíše agrární země, tj. Portugalsko, Řecko.<sup>7</sup>

## 2.4 Formy bydlení

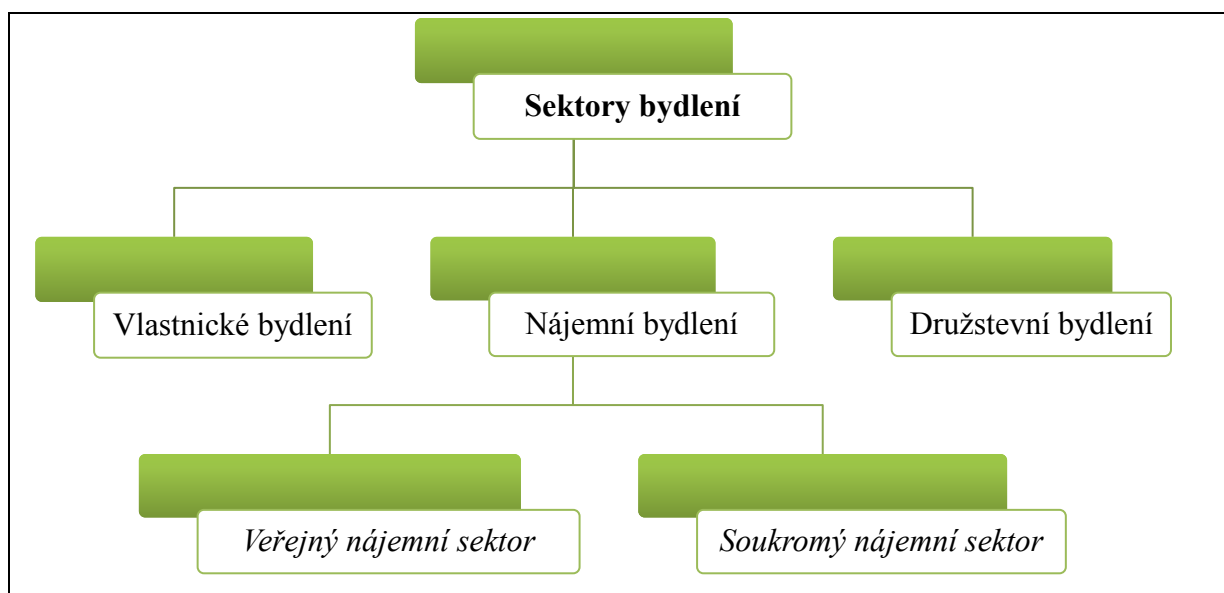
V České republice existují různé formy (sektory) bydlení, mezi nejčastější patří vlastnické bydlení, nájemní bydlení, družstevní bydlení. Mezi další, méně často se vyskytující jsou například firemní byty, byty bezplatně užívané. Tyto sektory jsou vymezeny na základě právního důvodu užívání bytu či domu nebo spíše podle míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti.

V rámci nájemního sektoru můžeme rozlišit soukromý (ziskový) sektor a veřejný (neziskový) sektor, které se odlišují typem vlastníka, způsobem financování a výší nájemného, mírou a formami státní podpory, kvalitou bytového fondu.

---

<sup>7</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. str. 29

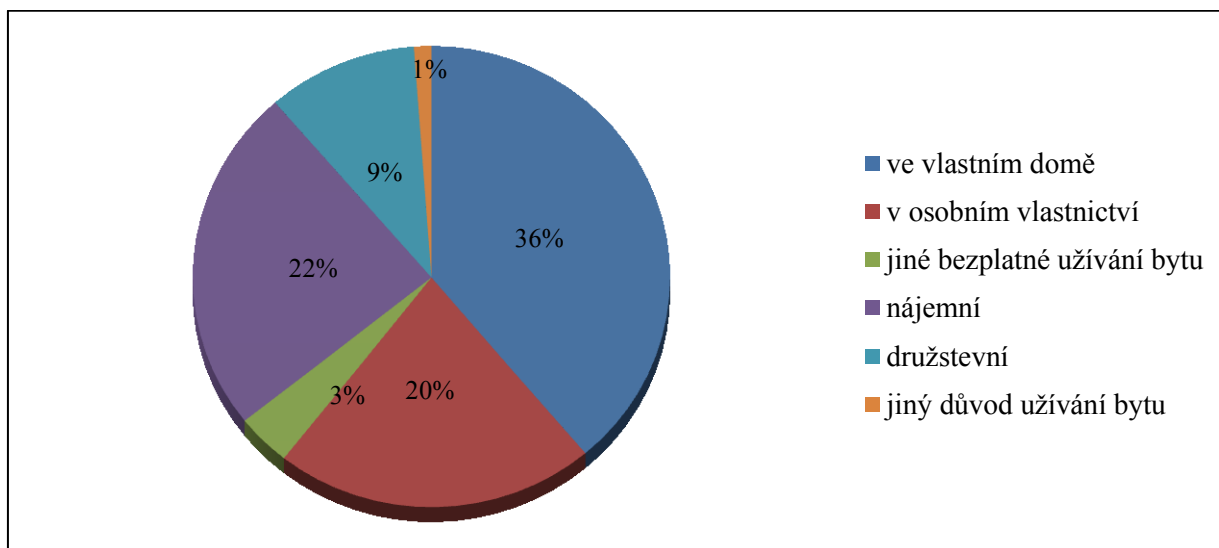
**Graf 2.1** *Sektory bydlení v ČR*



**Zdroj:** MMR, vlastní zpracování

Podle SLDB v roce 2011 celkem 4,1 mil. všech bytů. Ve vlastním bytě bydlí 56 % domácností, v bytě obývaném členem družstva 9 %, v nájemním bytě 22 % a v ostatních bytech (tj. např. v bezplatně užívaných) 4 % domácností.<sup>8</sup> Tyto údaje zobrazuje Graf 2.2.

**Graf 2.2** *Struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání bytu (v %) dle SLDB v roce 2011*



**Zdroj:** ČSÚ, SLDB 2011, vlastní zpracování

<sup>8</sup> MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Bytová politika*. [online]. [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getdoc/a391f982-8cb7-4275-a7ad-f72896b8a304/III--BYTOVA-POLITIKA>

### **2.4.1 Vlastnické bydlení**

Vlastnické bydlení bylo a vždy bude nejvyhledávanější a nejprestižnější formou bydlení. Dle statistiky Českého statistického úřadu je v České republice nejvíce zastoupeno vlastnické bydlení, a to 53 % na celkovém bytovém fondu. V posledních letech stále více lidí touží po vlastním bydlení. Dle Polákové (2006) je růst vlastnického bydlení podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení je pro většinu domácností velmi nákladné a proto jej volí domácnosti s vyššími a středními příjmy, které k jeho pořízení mohou využít hypoteční úvěry nebo úvěry ze stavebního spoření. Ceny nemovitostí jsou v současné době velmi příznivé pro koupi nemovitých věcí, banky snižují úrokové sazby a předhání se v co nejlepší nabídce úvěrových produktů. Dalším důvodem pro pořízení vlastního bydlení je i neustále se zvyšující nájemné, které kolikrát činí i výši případné splátky hypotečního úvěru. Splácet hypotéku na vlastní byt je určitě lepší než platit někomu cizímu. Vlastník může s nemovitostí libovolně nakládat.

### **2.4.2 Družstevní bydlení**

Družstevní bydlení je formou nájemního bydlení, kdy nájemce bytu je současně členem družstva, které je vlastníkem příslušného domu. Nájemce, člen družstva, tak má prostřednictvím svého hlasu na členské schůzi družstva právo ovlivnit činnost družstva, má právo nahlížet do účetních dokladů družstva a samozřejmě může být též volen do orgánů družstva, tedy do jeho představenstva nebo kontrolní komise.

Zájmovým sdružením bytových družstev je v České republice Svaz českých a moravských bytových družstev. Tato organizace zastupuje členská družstva v jednáních s vládou, Parlamentem ČR a dalšími institucemi. Je členem mezinárodních družstevních organizací a udržuje styky se zahraničními institucemi obdobného typu.<sup>9</sup>

Družstevní sektor bydlení je tvořen zejména panelovými byty. Zahrnuje asi 9 % celkového bytového fondu a lze říci, že funguje více méně bez problémů. Družstevní bydlení je velmi podobné vlastnickému bydlení. I cena družstevních bytů je téměř shodná s cenou bytů

---

<sup>9</sup> SVAZ ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV: *O společnosti*. [online]. [cit. 2016-02-13].. Dostupné z: <http://www.scmbd.cz/o-spolecnosti>

v osobním vlastnictví. Pořízení je tedy velmi nákladné, tudíž je ve valné většině případů nutné využít finančních produktů určených k financování bydlení, tedy hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření. Nemovitou věcí v družstevním vlastnictví nelze ručit za poskytnutý úvěr, ale je třeba použít jinou nemovitou věc. Díky tomu jsou i hypoteční úvěry určené k tomuto účelům odlišné od těch, které lze využít při nákupu vlastního bydlení.

Úprava bytového družstevnictví byla roztržena mezi občanský a obchodní zákoník. S přijetím nového občanského zákoníku byl přijat i **zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech** (zákon o obchodních korporacích), účinný od 1.1.2014, který upravuje problematiku převodu členského podílu v bytovém družstvu podrobněji než zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který byl účinný do 31.12.2013. V novém zákoně je výrazně prohloubena právní úprava družstva. Zákon o obchodních korporacích obsahuje mírně odlišnou terminologii než obchodní zákoník, když převod členských práv a povinností označuje jako „převod družstevního podílu“. Výslovně vymezuje pojem „družstevní podíl“. Členové družstev tedy nebudou převádět členská práva a povinnosti a ani se nebude dědit členský podíl, ale bude se převádět nebo dědit či jinak přecházet družstevní podíl. Tímto došlo k tomu, že automaticky s převodem družstevního podílu se převádí i právo nájmu ke konkrétnímu bytu. Nový občanský zákoník již neobsahuje ustanovení týkající se nájmu družstevního bytu, pouze v jediném ustanovení, a to §2240 NOZ odkazuje na zvláštní zákon a tím je právě zákon o obchodních korporacích a na stanovy.<sup>10</sup>

### **2.4.3 Nájemní bydlení**

Vedle vlastnického práva je nájemní bydlení druhou nejrozšířenější formou. Zahrnuje asi 22 % celkového bytového fondu. Rozlišujeme nájemní bydlení v bytech ve vlastnictví obcí a měst a nájemní bydlení ve vlastnictví soukromých osob. Nájemní bydlení je nejvíce využíváno u lidí, kteří nemají finanční prostředky k pořízení vlastního bydlení. Mladí lidé se díky tomu dostanou rychle k bydlení, taktéž lidé, kteří zatím nemají stabilní práci nebo za prací dojíždějí. Nevýhodou nájemního bydlení je, že bez souhlasu vlastníka nelze byt modernizovat, rekonstruovat. Rekonstrukci nemůžeme po vlastníkově vyžadovat, a tak veškeré finanční zdroje, které do bytu dáme, nám nikdo nevrátí.

---

<sup>10</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1. str. 170

NOZ přináší do bytového práva některé změny, které velmi ovlivnily postavení nájemců bytů a i pronajímatelů. Nájem bytu a nájem domu řeší NOZ v § 736 – 764. NOZ jednoznačně stanoví, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domů, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.<sup>11</sup>

### *Byty ve vlastnictví obce*

Hospodaření s byty ve vlastnictví obce patří do samostatné působnosti obce. Obec je oprávněna vydávat obecně závazné vyhlášky a opatření. Většina obcí v rámci této pravomoci stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, upravuje zejména problematiku přístupu k nájemnímu bydlení. Obec je povinna stanovit pořadí všech žádostí o bytovou náhradu, může stanovit kritéria pro pořadí, a to obecně závaznou vyhláškou.

Nájemné v bytech je nižší než nájemné v bytech soukromých osob, a to díky podpoře státu. Tyto byty by měly být určeny pro skupiny obyvatel, kteří si nemohou dovolit bydlení ve vlastním bytě a ani si nemohou dovolit bydlení v nájemním bytě od soukromé osoby.

Sehnat takový byt nemusí být vůbec lehké. Jsou totiž většinou přidělovány na základě sociální potřeby. To v praxi znamená, že existuje pořádek a čekací fronty jsou obsáhlé. Mezi výhody lze řadit i určité základní vybavení, které je ovšem započítáno do nájemného a téměř žádné náklady na údržbu.

### *Nájemní bydlení ve vlastnictví soukromých osob*

Vlastníkem nemovitosti je většinou soukromá osoba, která má nemovitost jako dobré uložení peněžních prostředků nebo jako finanční rezervu do budoucna pro sebe nebo své děti. Vlastník nemovitosti s nájemcem uzavírá nájemní smlouvu. Výše nájemného závisí na domluvě mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemné u bytů ve vlastnictví soukromých osob je vyšší než u bytů ve vlastnictví obce. Musíme počítat s tím, že pro vlastníka nemovité věci to znamená přivýdělek.

---

<sup>11</sup> KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1. str. 12

**Tab. 2.1** *Výhody a nevýhody jednotlivých forem bydlení*

	<b>Výhody</b>	<b>Nevýhody</b>
<b>Vlastnické bydlení</b>	Bydlení jako investice.	Finančně náročné na pořízení.
	Neplatí se měsíční nájem.	Náklady na údržbu a opravu.
	Jistota bydlení.	Riziko v případě, že je nemovitá věc financována úvěrem.
	Možnost s nemovitou věcí libovolně nakládat, např. pronajmout.	Dodatečné náklady – daň z nemovité věci, v případě financování úvěrem také nutné pojištění domácnosti, životní pojištění, poplatky.
<b>Družstevní bydlení</b>	Nižší cena oproti bytům v osobním vlastnictví.	Nemožnost s nemovitou věcí libovolně nakládat – lze pouze převést členská práva.
	Převod členských práv je jednodušší a rychlejší než převod vlastnického práva u bytu v osobním vlastnictví.	Nelze použít jako zástavu v případě žádosti o hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření.
	Převod členských práv a povinností většinou nepodléhá schválení bytovým družstvem.	Pronájem pouze se souhlasem bytového družstva.
	Možnost u většiny bytových družstev odkoupení do osobního vlastnictví.	Odkoupení do osobního vlastnictví musí schválit bytové družstvo.
<b>Nájemní bydlení</b>	Flexibilita-možnost stěhování.	Nejistota – možnost ukončení nájmu ze strany majitele nemovité věci.
	Nájemce se nemusí zadlužovat hypotékou.	Z dlouhodobého hlediska se jedná o drahé bydlení.
	Odpadá starost s údržbou.	Omezená možnost úprav v bytě.

**Zdroj:** vlastní zpracování

## 2.5 Subjekty bytové politiky

Odvětví bydlení je ovlivňováno celou řadou subjektů, veřejných i soukromých, které se snaží v řešení bytové otázky upřednostnit své vlastní zájmy, k čemuž používají různých nástrojů. Za tyto subjekty považujeme stát, kraje, místní správu, veřejný sektor, soukromé a ostatní subjekty.



### 2.5.1 Stát

Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na koncepční a realizační. Primární povinností centrálních orgánů je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. V České republice je stát v oblasti bytové politiky reprezentován Parlamentem ČR, Ministerstvem pro místní rozvoj (sekce bytové politiky) a Ministerstvem financí. Stát vytváří technické, legislativní a finanční podmínky pro realizaci bytové politiky a formuluje koncepci i cíle této politiky. Může se zúčastnit financování bytové výstavby, iniciovat vznik různých institucí a delegovat svoji působnost na nižší územní celky. Určuje rámcově směry vývoje. Plánování má charakter nepřetržitého monitorování měnících se podmínek řízení změn pomocí ekonomických nástrojů (daně, půjčky, subvence atd.).<sup>12</sup>

### 2.5.2 Kraje

Kraje jako vyšší územně správní celky začaly fungovat od roku 2002, proto ještě nestačily vytvořit konkrétní dokumenty týkající se oblastí bydlení (tzv. krajské bytové koncepce). Je to způsobeno především tím, že nebyly dostatečně vyjasněny kompetence krajů v oblasti bydlení. I přes tyto nedostatky se kraje o rozvoj svého území starají a zabývají se jím, a to tak, že vytváří strategické rozvojové dokumenty, ve kterých se problematiky bydlení dotýkají alespoň nepřímo. Dosud fungují jako prostřední článek mezi přijatou koncepcí státní politiky bydlení a její realizací na úrovni obcí. Konkrétní aktivity kraje v oblasti bydlení jsou například tyto: kraje monitorují stav v oblasti bytové politiky a možnosti podpory bydlení na území kraje a spolupracují s městy a obcemi v oblasti přípravy a realizace jejich záměrů v oblasti bydlení, zabezpečují a koordinují jednotný postup a činnost obcí jako orgánů územního plánování při pořizování, zpracování a schvalování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů či aktualizují plán investiční výstavby v souladu s rozvojem kraje.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas pre Populi, 2006. 206 s. ISBN 80-903813-0-8. str. 34

<sup>13</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas pre Populi, 2006. 206 s. ISBN 80-903813-0-8. str. 34

### **2.5.3 Místní úroveň**

V naší současné praxi se můžeme na orgány na místní úrovni dívat ze dvou úhlů pohledu, a to jednak jako na orgány veřejné správy vykonávající přenesenou působnost státní správy např. v územním plánování, stavebním řádu, sociální péči atd., kde zabezpečují racionální využití nenahraditelné půdy, ochrany životního prostředí, proporcionalitu rozvoje územních celků. oblasti samostatné působnosti obcí – samosprávě, jim přísluší tvorba rozvojových dokumentů, zabezpečování technické infrastruktury, iniciování bytové výstavby, využívání finančních prostředků státu, formulování místní bytové politiky a organizování sociální pomoci.<sup>14</sup>

### **2.5.4 Soukromé a ostatní subjekty**

Vedle státních a obecních orgánů se na bytovém trhu vyskytuje mnoho jiných, převážně soukromých subjektů, a to zisková a nezisková sdružení (tzv. třetí sektor). Tyto subjekty mají vlastní cíle a strategie. Kromě domácností, které fungují na straně poptávky a jsou iniciátory bytové výstavby, sem dále patří subjekty zajišťující vlastní výstavbu a financování (stavební firmy, banky, bytová družstva aj.), subjekty zajišťující dopravní služby k bydlení (subjekty zajišťující dodávky elektřiny, plynu, vody, odvoz odpadu apod.), realitní kanceláře, výzkumná pracoviště a centrální úřady, politické strany (prosazováním zájmů svých členů a voličů v Parlamentu), různá sdružení občanů a odborové organizace.<sup>15</sup>

## **2.6 Nástroje bytové politiky**

Nástroje bytové politiky můžeme rozdělit na nástroje přímé podpory a nepřímé podpory. Přímé nástroje podpory bytové politiky jsou podpůrné programy pro oblast rozvoje bydlení, které jsou financované ze státního rozpočtu České republiky. Nepřímé nástroje jsou naproti tomu uskutečňovány především formou daňových úlev, a tedy příjemce nedostane vyplacenou podporu přímo. Tato podpora je realizována prostřednictvím programů podpory bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Státního fondu rozvoje bydlení, Ministerstva financí ČR,

---

<sup>14</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas pre Populi, 2006. 206 s. ISBN 80-903813-0-8. str. 34

<sup>15</sup> ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas pre Populi, 2006. 206 s. ISBN 80-903813-0-8. str. 35

Ministerstva práce a sociálních věcí. V současné době jsou poskytovány následující podpory, které jsem rozdělila podle poskytovatele. Zaměřila jsem se pouze na podpory, které se dají využít v případě pořízení vlastního bydlení, tzn. bytu nebo rodinného domu případně jeho rekonstrukce. Není zde tedy zahrnuta podpora například výstavby nájemního bydlení.<sup>16</sup>

### **2.6.1 Státní fond rozvoje bydlení**

Podpora je poskytování prostřednictvím nízkoúrokového úvěru **Úvěr 150** dle nařízení vlády 28/2006 Sb. Poskytovatelem je SFRB<sup>17</sup>. Jedná se o úvěr ve výši Kč 150.000,- na žadatele, který mohou získat jednotlivci či manželé, kteří nepřesáhnou věk 36 let. Podmínky programu jsou následující:

- a) Výše úvěru 150.000 Kč na žadatele
- b) úroková sazba 2 % p.a. po celou dobu splácení
- c) doba splácení - 10 let
- d) na byty či domy v osobním vlastnictví nebo spoluvlastnictví

Žádat může také samoživitel či samoživitelka, kteří mají v péči nezletilé děti, a opět v roce podání žádosti nedovrší věku 36 let. Od uzavření úvěrové smlouvy musí být úvěr vyčerpán nejpozději do jednoho roku a to jednorázově v plné výši. Úvěr se začíná splácet následující měsíc od vyčerpání úvěru a musí být splacen do deseti let. Každý příjemce musí mít ručitele, který nesmí přesáhnout věk 55 let a musí mít minimální průměrný měsíční příjem 10 000,00 Kč za poslední tři měsíce. Podpora je poskytována od 13. ledna 2014.

Od roku 2014 jsou hypotečními úvěry s podporou myšleny úvěry se státní podporou Úvěr 150. Do roku 2011 byla poskytována státní podpora Úvěr 300 dle Nařízení vlády 616/2004 (do 300 tis. Kč).<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. SFRB: Koncepce bytové politiky do roku 2020. [online]. [cit. 2016-03-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

<sup>17</sup> Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou. Majetek Fondu je součástí majetku státu. Fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000.

<sup>18</sup> Úvěr 300 - Podpora hypoték byla poskytována k úvěrům mladých na nákup bytů tak, že po dobu fixace úrokové sazby (nejdéle však po dobu 5 let) byla poskytována podpora ve výši jednoho procentního bodu. V případě, že průměrná sazba podporovaných hypoték za rok předcházející fixaci je v intervalu 5 až 6 %, dvou procent v případě intervalu 6 až 7 % atd.

## **2.6.2 Ministerstvo pro místní rozvoj**

Ministerstvo pro místní rozvoj podporuje a pomáhá při uspokojování bytových potřeb osobám, které si vlastními silami nemohou pořídit odpovídající bydlení, a to vymezeným skupinám obyvatelstva. V rámci financování bydlení se jedná o podporu hypoték pro mladé lidi na starší byty.

### *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty*

Cílem je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení. Určeno pro malé lidi, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner. Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Poskytnutá podpora musí být využita na pořízení vlastního bydlení pro mladé lidi do 36 let. Podmínkou je, že žadatel o příspěvek nesmí vlastnit ani spoluvlastnit byt, bytový dům nebo rodinný dům. V následující tabulce je uveden vývoj vyplacené podpory MMR.

Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová. Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby je výše úrokové dotace nově stanovena. Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let. Úroková dotace je poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována. Výpočet výše státní podpory se provádí na základě „ideálního“ průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni prvního čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory. Nová výše procentních

bodů podpory se vyhlašuje vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. V roce 2016 je k 1.2.2016 vyhlášena státní podpora nula procentních bodů.<sup>19</sup>

### **2.6.3 Ministerstvo financí**

Program podpory bydlení Ministerstva financí jsou ve formě nepřímých podpor. Příjemce neobdrží částku podpory přímo, ale získá slevu na daních. Daňové úlevy se váží buď na daň z příjmů, nebo na daň z nemovitostí. Tato podpora přímo neřeší problém dostupnosti bydlení potřebným skupinám obyvatelstva, jelikož daňové úlevy se týkají i bohatých skupin obyvatelstva.

#### *Daňové úlevy vázané na daň z příjmu*

Daňové úlevy hypotéky - podmínkou je, že hypoteční úvěr je poskytován na koupi nebo výstavbu nemovitostí, opravu či modernizaci, její rekonstrukci atd. Daňová úleva je pro fyzické i právnické osoby, které mají sjednané hypoteční úvěry u finančních institucí. V roce 2016 lze uplatnit úroky při splnění ostatních podmínek uložených zákonem do výše 300 tis. Kč. Od základu daně lze odečíst částku úroků zaplacených ve zdaňovacím období z úvěrů, které jsou použity na financování tzv. bytové potřeby.

Daňové úlevy stavební spoření - pro fyzické osoby, které mají sjednané Stavební spoření se státním příspěvkem. V roce 2015 byl příspěvek poskytovaný fyzickým osobám podle zákona 96/1992 Sb., o stavebním spoření. Zaplacené úroky z úvěru ze stavebního spoření lze odečíst od základu daně, pokud je úvěr použit na financování bytové potřeby.

#### *Daňové úlevy vázané na daň z nemovitosti*

Podpora se provádí formou osvobození od daně z nemovitých věcí. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí umožňuje osvobození od daně ze staveb v plné výši. Osvobození od daně z pozemků jsou uvedeny v §4, od daně ze staveb v §9. Příkladem jsou od daně ze staveb osvobozeny obytné domy a jednotky ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek na živobytí

---

<sup>19</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Odbor politiky bydlení, Ústav územního rozvoje. *Vybrané údaje o bydlení 2014*. vyd. MMR, 2015. ISBN 978-80-7538-005-0. str. 38

pobírá a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu v jakém slouží k jejich trvalému bydlení.

#### **2.6.4 Ministerstvo práce a sociálních věcí**

MPSV zajišťuje prostřednictvím Úřadu práce výplatu dávek státní sociální podpory, z nichž některé přímo souvisejí s bydlením. Konkrétně jde zejména o příspěvek na bydlení a dále pomoc v hmotné nouzi, v jejímž rámci může žadatel dostat také doplatek na bydlení, příspěvek na živobytí nebo mimořádnou okamžitou pomoc. Podpora je určena především lidem s nízkými příjmy, které nepokryjí jejich skutečné náklady na bydlení. Pro zvláště náročné životní situace jsou určeny dávky v hmotné nouzi.

##### *Státní sociální podpora*

V rámci státní sociální podpory se vyplácí příspěvek na bydlení. Poskytují ho úřady práce z rozpočtu MPSV a je určen pro nízkopříjmové domácnosti. Vychází se z příjmů rodiny za předchozí kalendářní čtvrtletí. Za příjem se považují i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35), a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Náklady na bydlení tvoří u nájemních bytů nájemné a náklady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu, u družstevních a bytů vlastníků srovnatelné náklady, vyčíslené v zákoně o SSP. Plus u všech bytů náklady za energie, vodné a stočné, odpady, vytápění. Pro nárok a výši příspěvku se berou v úvahu průměrné náklady zaplacené za předchozí kalendářní čtvrtletí.

Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Zahrnují pro nájemní byty částky nájemného v souladu se zákonem o nájemném a pro družstevní byty a byty vlastníků obdobné náklady. Dále jsou do nich zahrnuty ceny služeb a energií. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících.

*Pomoc v hmotné nouzi* se poskytuje, pokud osoba či rodina nemá dostatečné příjmy a její celkové sociální a majetkové poměry neumožňují uspokojení základních životních potřeb na úrovni ještě přijatelné pro společnost. Dávkami, kterými se řeší pomoc v hmotné nouzi, jsou:

- a) příspěvek na živobytí,
- b) doplatek na bydlení,
- c) mimořádná okamžitá pomoc

Nárok na *příspěvek na živobytí* vzniká osobě či rodině, pokud po odečtení přiměřených nákladů na bydlení nedosahuje příjem této osoby či rodiny částky živobytí. Částka na osobu je vždy stanovena individuálně. Výše příspěvku na živobytí se stanovuje jako rozdíl mezi živobytím osoby či rodiny a jejich příjmem, od kterého se odečtou přiměřené náklady na bydlení<sup>20</sup>.

Nárok na *doplatek na bydlení* má pouze osoba nebo rodina, které vznikl nárok na příspěvek na živobytí. Výše je dána tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka živobytí.

**Tab. 2.2** *Výše vyplacených dávek hmotné nouze a státní sociální podpory v letech 2010-2014 (v mil. Kč)*

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Dávky pomoci v hmotné nouzi</b>					
příspěvek na živobytí	2 955	3 857	5 910	7 464	7 900
doplatek na bydlení	756	956	1 673	2 814	3 249
mimořádná okamžitá pomoc	338	366	168	232	146
<b>Dávky státní sociální podpory</b>					
příspěvek na bydlení	3 587	4 688	5 732	7 404	8 844

**Zdroj:** MPSV, vývoj sociálních výdajů, vlastní zpracování

V tab. 2.2 vidíme, že vyplácené dávky rok od roku rostou. Důvodem tohoto nárůstu je zejména růst cen v oblasti bydlení a příjmová situace domácností.

<sup>20</sup> Přiměřené náklady na bydlení jsou náklady na bydlení, maximálně však do výše 30 %, v Praze 35 %, příjmu osoby či rodiny

## **2.7 Státní koncepce bydlení 2011 - 2020**

Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové, a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.

### **Vize státu v oblasti bydlení**

Přestože je bydlení primárně odpovědností jednotlivce (avšak téma bydlení je sdílenou odpovědností společnosti), role státu je nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Pro tento účel musí stát především formulovat vlastní cíle politiky bydlení a nástroje tomu odpovídající. Využití nástrojů nevratné finanční pomoci je třeba volit, s ohledem na udržitelnost veřejných financí, velmi obezřetně. Přesto v některých případech taková forma pomoci státu zůstane nezbytná. Jedině přísné dodržování principů ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí může být zárukou, že stát bude dlouhodobě naplňovat své poslání v oblasti bytové politiky. S vývojem společnosti se mění také podmínky v jednotlivých oblastech jejího života. Proto v každé době bude z pohledu občanů otázka dostupnosti bydlení, jeho kvality a stability systému, ve kterém bydlení získávají, aktuální.

Proto jsou hlavními cíli státu v oblasti bydlení stanoveny 3 hlavní ukazatele:

- vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení,
- trvalé zvyšování kvality bydlení,
- dostupnost přiměřeného bydlení.



Státní politika bydlení spočívá ve vytváření hlavních programů a nástrojů, jejichž prostřednictvím se stát snaží napomáhat českým domácnostem řešit jejich bytovou situaci. Státní politika bydlení počítá při jejím uplatňování s více subjekty.

## 2.8 Výdaje na bydlení

Výdaje na bydlení jsou jednou z dominantních položek rodinných rozpočtů domácností a dlouhodobě vykazují rychlejší tempo růstu než celková čistá peněžní vydání. To se projevuje do jejich struktury a zároveň snižuje přesměrování peněžních prostředků do jiných oblastí. Zastupují jednu ze základních skupin spotřebních výdajů, které jsou určeny k uspokojování finálních soukromých a kolektivních potřeb.<sup>21</sup> Charakteristika výdajů na bydlení domácností je dosti obecná. Například Evropská unie je definuje jako „veškeré náklady související s právem domácnosti žít v příslušném ubytování spolu s náklady na služby jako jsou voda, elektřina, plyn a topení“.<sup>22</sup> K zajištění jisté úrovně bydlení jsou domácnosti nuceny vynakládat určité finanční prostředky. Ty slouží k samotnému pořízení bydlení, k jeho údržbě a zlepšování a zejména k zabezpečení provozu. Výdaje na bydlení jsou důležitým ukazatelem, který vypovídá o stavu a vývoji ekonomiky dané země. Je důležité, jak k výlohám spojeným s bydlením přistupovat a jak je rozlišovat. Mohou být klasifikovány na základě toho, k čemu jsou finanční prostředky určeny.

*Pořízení bydlení* pro domácnosti jsou velkou investicí. Tyto investice jsou jednorázového charakteru, ať už jde o koupi nemovité věci nebo její nové výstavby. Zdrojem jsou většinou půjčky hypotéky a úvěry dlouhodobého charakteru, jelikož tyto výdaje jsou tak vysoké, že domácnosti většinou nejsou schopny i z dlouhodobého hlediska získat potřebnou výši úspor a rezerv. Z pohledu vlastnictví je nejvíc nákladné pořízení vlastnického bydlení, ať už se jedná o byt nebo rodinný dům. Cena se stanoví na základě ocenění nemovité věci. Nejčastěji jsou užívány tři metody: Nákladový přístup - s jakými náklady jsme majetek

---

<sup>21</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. str. 89

<sup>22</sup> Eurostat. The Social Situation in the European Union 2009 [online]. Luxembourg : Publications Office of the European Union, 2010 [cit. 2065-01-05]. 364 s. Dostupné z [www.epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KE-AG-10-001/EN/KE-AG-10-001-EN.PDF](http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KE-AG-10-001/EN/KE-AG-10-001-EN.PDF). ISBN 978-92-79-14159-1.

v minulosti realizovali, porovnávací přístup – jaká je současná hodnota majetku na trhu a výdajový přístup – jaký očekáváme v budoucnosti výnos.<sup>23</sup>

Jako další složku výdajů na bydlení můžeme považovat *běžné nebo provozní výdaje* na bydlení. Tím rozumíme náklady, které slouží k uhrazení běžných služeb a statků, které zajišťují základní chod domácnosti. Většinou se jedná o platby pravidelné, měsíční a vyplývají z užívání bytu (např. záloha na elektřinu, nájem, vodné a stočné apod.) nebo jednou za rok (např. pojištění domu, daň z nemovitosti). Většinou jsou provozní výlohy hrazeny z disponibilních příjmů domácnosti.

Mezi další výdaj na bydlení můžeme zařadit náklady v podobě *splátek hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření nebo půjček*. Tyto výdaje navazují na výdaj pořízení bydlení, který se ovšem projevuje v delším časovém a velmi často zasahuje velmi výrazně do rodinného rozpočtu. Při statistických zjišťováních jsou tyto výlohy zahrnovány mezi provozní výdaje, protože jsou složkou měsíčních vydání.

Výlohy na bydlení jsou u jednotlivých domácností různé. Ovlivňují je faktory, které mají vliv na jejich strukturu i velikost. Výdaje na bydlení mohou být ovlivněny výší příjmů domácnosti, vývojem cenové inflace, přechodem na tržní či věcně usměrňované ceny, měnicími se preferencemi spotřebitelů nebo politikou státu.<sup>24</sup> Faktory, které je ovlivňují, se dají rozdělit do dvou hlavních skupin.

První skupina je tvořena makroekonomickými faktory, které jsou dané stavem ekonomiky. Jmenovitě se může jednat o:

- míru inflace,
- hrubý domácí produkt,
- míru nezaměstnanosti,
- vývoj indexu spotřebitelských cen,
- cenovou a sociální politiku státu,
- vývoj cen energií.

---

<sup>23</sup> ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9

<sup>24</sup> POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5. str. 214

Naproti tomu druhá skupina je zaměřená na faktory, které charakterizují bydlení a domácnost, která v něm bydlí. Jedná se například o charakter domu, ve kterém je byt, právní užívání bytu, ale i prostředí, ve kterém je byt situován z hlediska umístění v obci, regionu. Faktory ovlivňující výdaje můžeme rozdělit podle charakteristik bytu, domu a domácnosti.

Proměnné týkající se charakteristiky bytu:

- samotný typ bytu (např. garsoniéra, mezonetový byt, půdní vestavba, 1+kk, 1+1, atd.),
- celková plocha bytu v m<sup>2</sup>,
- počet místností,
- příslušenství bytu – vedlejší místnosti a prostory k užívání (např. balkon, lodžie),
- technický stav bytu (zda se jedná o novostavbu, byt po rekonstrukci, bez rekonstrukce, bez rekonstrukce s hrubými vadami),
- vytápění bytu (např. ústřední dálkové, plynové nebo elektrické, ústřední na pevná nebo kapalná paliva, lokální na pevná nebo kapalná paliva),
- právní důvod užívání bytu.

Proměnné týkající se charakteristiky domu:

- typ domu,
- stáří a technický stav domu,
- technologie výstavby (např. zateplení, zděný dům, aj),
- poloha domu z hlediska umístění (např. v centru obce, v klidné části, v rušné části, okraj obce, sídliště, polosamota, samota), okolní zástavby, zeleně, dopravní obslužnosti,
- občanské vybavenosti (např. školky a školy, pošta, praktický lékař, aj.),
- velikost bydliště,
- regionální diference.

Proměnné vyplývající z charakteristiky domácnosti:

- celkový čistý příjem,
- sociální skupina domácnosti,
- počet členů domácnosti,
- počet ekonomicky aktivních členů,

- počet nezaopatřených dětí,
- vzdělání přednosty domácnosti,
- věk přednosty domácnosti,
- pohlaví přednosty domácnosti.<sup>25</sup>

## 2.9 Příjmy domácností

Domácnosti tvoří většinu úspor právě ze svých příjmů, a to nejčastěji z příjmů ze zaměstnání. Příjmy jsou rozděleny na hrubé příjmy a čisté. **Čisté peněžní příjmy** jsou definovány jako hrubé peněžní příjmy snížené o daň z příjmů a povinné příspěvky na sociální a zdravotní pojištění, nezahrnují přijaté půjčky a úvěry ani vybrané úspory.

Další kategorií jsou **naturální příjmy**, což jsou příjmy, které tvoří spotřebu potravin a ostatních výrobků a služeb z vlastního hospodářství nebo podniku, např. potraviny z vlastního hospodářství, ale také tam můžeme zahrnout bezplatné užívání motorového vozidla pro soukromé účely, příspěvky zaměstnavatele na stravování a další nepeněžní služby jako příspěvky na dovolenou atd.

**Sociální příjmy** jsou v podstatě čisté. Hrubou částkou do nich byly započteny důchody převyšující hranici příjmu osvobozeného od daně, u nichž bylo provedeno zdanění částky nad stanovený limit. Tyto příjmy zahrnují i nemocenské dávky a všechny druhy dávek nemocenského pojištění, tzn. i peněžitou pomoc v mateřství, vyrovnávací příspěvek v těhotenství a mateřství, podporu při ošetřování člena rodiny. Do **dávek státní sociální podpory** jsou zařazeny dávky pěstounské péče, porodné, pohřebné, dále dávky pomoci v hmotné nouzi, odchodné a výsluhové příspěvky vyplácené u některých druhů povolání, příspěvky a další dávky pro rodiny s dětmi, staré a těžce zdravotně postižené občany vyplácené většinou obecními úřady a nakonec i dávky pomoci v hmotné nouzi (zde řadíme pravidelné i jednorázové peněžní částky, které jsou vypláceny domácnostem ve formě příspěvku na živobytí, doplatku na bydlení či mimořádné okamžité pomoci).

---

<sup>25</sup> Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR) Studie 2/2000. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky. 122 s. ISBN 80-238-5867-X

Poslední kategorií jsou **ostatní příjmy**. Zde můžeme zahrnout příjmy z kapitálového majetku (úroky z vkladů, dividendy z akcií, podíly na zisku a jiné) a dále jiné příjmy z příležitostných pronájmů, z příležitostné práce bez smlouvy, z životního a neživotního pojištění, příspěvky od organizací, výhry z loterií a sázek, odstupné z uvolnění bytu, výživné a je zde i zahrnuta podpora a úroky v případě jednorázové výplaty stavebního spoření.

Statistiky ČSÚ sledují hrubé i čisté peněžní příjmy na jednu osobu domácnosti za rok. Výše těchto příjmů jsou uvedeny v tab. 2.3.

**Tab. 2.3** *Příjmy v průměrné domácnosti ČR na osobu a rok v letech 2010-2014 (v Kč)*

	2010	2011	2012	2013	2014
Hrubé peněžní příjmy	166 087	167 429	170 872	172 802	177 430
Čisté peněžní příjmy	143 118	144 597	147 456	149 737	153 269

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

V roce 2010 došlo k podstatným změnám, díky kterým došlo i ke změnám v příjmech domácností. V oblasti státní sociální podpory a daňového systému došlo ke zvýšení roční částky slevy na dítě z 10 680 Kč na 11 604 Kč. Díky této změně dosáhlo více domácností na tzv. daňový bonus, což je částka přiznaná státem osobě vyživující nezaopatřené dítě, pokud je jí po uplatnění všech odčitatelných položek a slev vypočtena záporná daň. V tomto roce došlo i k omezování sociálních výdajů státu, byla snižována výše některých dávek a zpřísnovány podmínky pro jejich získání. V roce 2011 došlo k mírnému nárůstu čistých i hrubých peněžních příjmů a to i přes to, že byla zavedena povodňová daň, čímž se zvýšila daňová zátěž výdělečně činných osob. V roce 2012 došlo ke zrušení povodňové daně a došlo ke zvýšení daňového zvýhodnění na vyživované děti, a to měsíčně o 150 Kč. Hrubé i čisté peněžní příjmy domácností rostou.

### 3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Cena bydlení je ovlivňována mnoha faktory, které jsou na sobě v různých oblastech ČR více či méně závislé. Také potřeby lidí se různí. Lidé se mezi sebou liší věkem, potřebami, preferencemi, příjmem, vzděláním atd. Proto nelze jednoznačně říci, pro kterou domácnost se více hodí vlastnické či nájemní bydlení. Nejjednodušším porovnání výhodnosti nájemního nebo vlastnického bydlení je porovnání výše nájemného a průměrné splátky hypotéky. Možností, jak financovat bydlení, tedy koupi bytu, rodinného domu nebo objektu k rekreaci, je více. Mezi ty základní patří vlastní zdroje a úvěry.

**Vlastními zdroji** se rozumí finance v majetku domácností, nebo-li její finanční aktiva. Vznikají typicky jako úspory z příjmů domácnosti, nejčastěji z příjmů ze zaměstnání. Ale může se jednat i o jednorázové příjmy z prodeje majetku (vč. nemovitého) nebo o dědictví, tedy bohatství vytvořené předchozími generacemi. Nehledě na původ těchto financí hovoříme o vlastních zdrojích domácnosti. Jedná se tedy o jeden z možných zdrojů, které mohou být pro financování bydlení použity. Vlastní zdroje může domácnost spotřebovat nebo uspořit. Úspory může buď uložit v bance (a získat tak úroky z vkladů), a nebo investovat. Jednou z možných investic je právě použití zdrojů na financování bydlení. Alternativou jsou jiné investice. Může se jednat o nákup cenných papírů (akcie, dluhopisy, podílové listy, aj.), poskytnutí půjčky jinému subjektu, realizaci podnikatelského záměru (pak se domácnost dostává do role firmy), nebo třeba o investici do vzdělání.

Podle Smrčka (2010) se rozdělují 3 alternativní příležitosti:

- bankovní vklady,
- investice do bydlení,
- jiná investice.

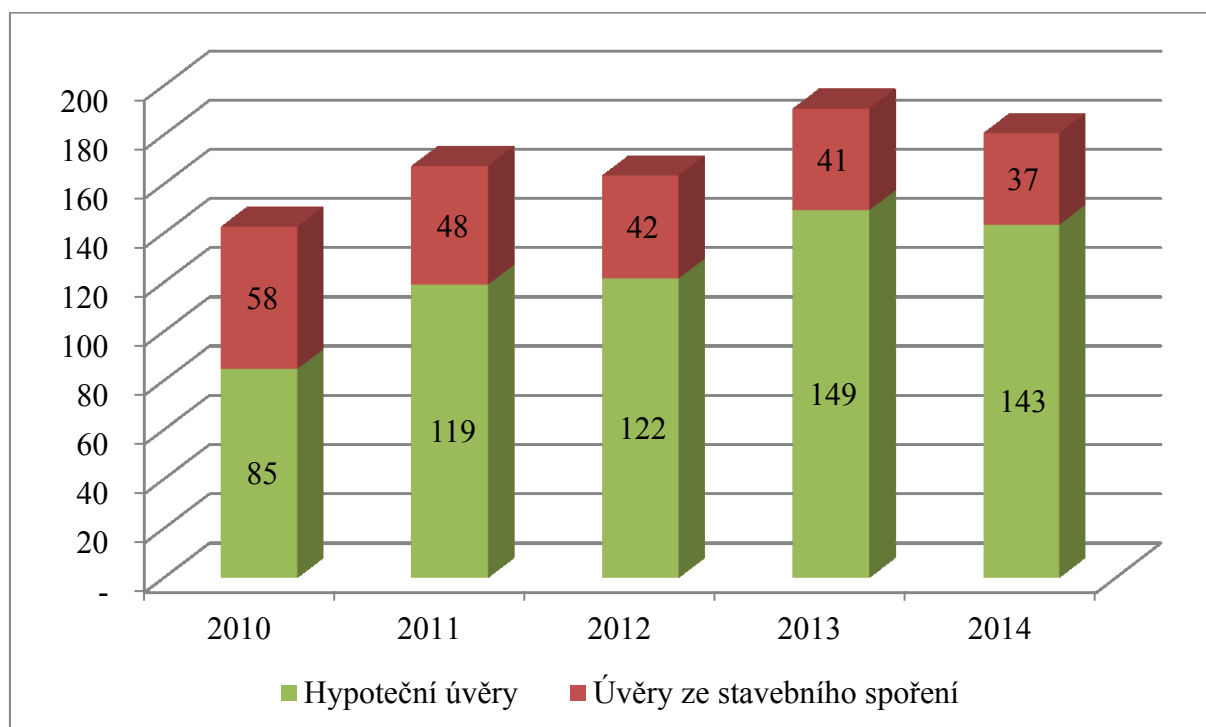
Rozhodování mezi uvedenými příležitostmi odvíjí od očekávané výnosnosti, likvidity a rizika.

Jelikož nákup nemovité věci je finančně nákladnou záležitostí, jen málokdo má možnost koupit nemovitou věc pouze z vlastních zdrojů. Je tedy potřeba použít i jinou formu financování, a to pomocí **úvěru** od bankovních nebo i nebankovních institucí.

V roce 2010 ještě doléhá ekonomická nejistota a hypoteční krize, projevující se v USA, v Německu, Velké Británii a dalších evropských státech. Většina bank pozastavuje financování 100% LTV hypotečních úvěrů a hypoték bez dokladování příjmů. Téměř se

pozastavují developerské projekty a nová výstavba obecně. V lednu 2011 vešel v platnost zákon č.145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech, který pozastavil či omezil poskytování některých typů hypotečních úvěrů. Nakonec to však nezastavilo naplnit velkou poptávku po hypotékách. Po dvou letech velkého útlumu nastává opět boom. Úrokové sazby klesají na historické minimum hluboko pod 4 %. Uvolňují se metodické parametry. Většina těch, kteří financování bydlení odkládali v nejistých letech 2008-2010, vidí rok 2011 jako příznivou dobu pro hypoteční úvěr. Kvůli navýšení DPH od roku 2012 se snaží plno klientů profinancovat své bydlení ještě v roce 2011. Rok 2011 byl nad všechna očekávání ve znamení enormního nárůstu objemu hypotečních úvěrů. Od roku 2011 už objem hypotečních úvěrů rostl a úrokové sazby se postupně snižovaly až na současné historické minimum.

**Graf 3.1** Vývoj výše poskytnutých HÚ a Úvěrů ze SS v letech 2010-2014 (v mld. Kč)



**Zdroj:** MMR, Asociace českých stavebních spořitelů, vlastní zpracování

Domácnosti se také mohou rozhodnout využít nájemní formu bydlení, pokud nemají vlastní prostředky na pořízení bydlení, nechtějí nebo se nemohou zadlužovat úvěry na bydlení.

### 3.1 Typy domácností

Pro následující část práce si nejprve určíme typy domácností ve městě Havířov, abychom v další kapitole zjistili, jaké jsou možnosti financování bydlení. Při stanovení typů domácností jsme vycházeli z typologie založené na počtu dospělých a počtu závislých dětí v dané domácnosti, která vychází z metodiky Eurostatu. EU používá kategorii závislé dítě a za závislé děti jsou považovány všechny děti do 17 let a dále děti od 18-24 let, pokud nepracují, nehledají si práci ani nejsou připraveny nastoupit do práce a žijí v hospodařící domácnosti s alespoň jedním rodičem. V ČR a statistikách ČSÚ se používá pojem vyživované dítě, což jsou děti do 25 let včetně, pokud se soustavně připravují na budoucí povolání a děti, které pro svůj duševní nebo tělesný stav nejsou schopny se připravovat na budoucí povolání nebo si zajistit vlastní obživu a dosud nepobírají invalidní důchod.

#### Typy domácností:

1. Jednotlivec, méně než 65 let (Domácnost A),
2. Dvojice bez dětí (Domácnost B),
3. Jeden rodič a jedno závislé dítě (Domácnost C),
4. Dvojice dospělých a jedno závislé dítě (Domácnost D),
5. Dvojice dospělých a dvě závislé děti (Domácnost E).

Pro zjednodušení a přehlednost jsou domácnosti označeny písmeny A-E. Mezi těmito domácnostmi záměrně není uvedena domácnost s lidmi v důchodovém věku. Tyto domácnosti jsou závislé na důchodu, případně na dávkách státní sociální podpory a některé i dokonce na dávkách pomoci v hmotné nouzi. Tyto domácnosti bydlí buď v nájemních bytech, nebo v bytech v osobním vlastnictví a již neřeší otázky týkající se formy bydlení a případné změny, které starší lidé nemají rádi.

### 3.2 Příjmy domácností

Abychom mohli zjistit dostupnost financování bydlení, musíme si nejprve stanovit, jaké příjmy má daný typ domácnosti ve městě Havířov. Každá domácnost je modelovým příkladem a její příjmy vychází z průměrných čistých ročních příjmů pro daný typ domácnosti dle údajů ČSÚ, výběrového šetření Životní podmínky. Tyto čisté roční příjmy jsou vypočítány z hrubých peněžních ročních příjmů, které zahrnují pouze příjmy ze závislé



činnosti a z podnikání, jsou sníženy o zdravotní a sociální pojištění a daň z příjmů fyzických osob a zvýšeny o případný bonus u daňového zvýhodnění na děti.

### Domácnost A

Domácností A je označena domácnost jedince, který mám méně než 65 let. Domácnost A představuje jednoho pracujícího, a to muže ve věku 38 let. Dle údajů ČSÚ jsou průměrné čisté roční příjmy tohoto typu domácnosti znázorněny v tab. 3.1

**Tab. 3.1** Peněžní roční příjmy domácnosti jedinců v letech 2010-2014 (v Kč na osobu)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Hrubé peněžní příjmy</b>	188 227	193 315	200 315	212 535	223 735
<b>z toho ze závislé činnosti</b>	155 566	160 736	168 655	175 626	190 267
<b>z toho z podnikání</b>	32 661	32 579	31 660	36 909	33 468
<b>Zdravotní a sociální pojištění</b>	16 938	17 469	18 228	19 027	20 256
<b>Daň z příjmů fyzických osob</b>	22 719	23 720	24 515	26 134	28 144
<b>Bonus u daňového zvýhodnění na děti</b>	0	0	0	0	0
<b>Čisté peněžní příjmy</b>	148 570	152 126	157 572	167 374	175 335

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

V průběhu let 2010-2014 čisté peněžní příjmy domácnosti rostly. Průměrný čistý měsíční peněžní příjem na osobu domácnosti A v roce 2014 činí **14 611,25 Kč**. Pokud porovnáme tento typ domácnosti a její čistý peněžní příjem v roce 2014 s průměrem všech domácností v ČR, je její příjem vyšší o 14,4 %.

Životní minimum domácnosti A je 3 410,00 Kč, což je částka životního minima odpovídající na dospělého jedince. Příjem za rok 2014 odpovídá 4,28 násobek životního minima. S tímto příjmem nemá domácnost A nárok na žádné dávky státní sociální podpory.

V České republice je tento typ domácností zastoupen na celkovém počtu domácností 12%. Tato domácnost A určitě může zvažovat bydlení ve vlastnickém sektoru. Má dostatečné příjmy na to, aby si pořídila byt v osobním vlastnictví, který by odpovídal standardu bydlení. Z důvodu věku může volit splatnost hypotéky až 30 let.

## Domácnost B

Domácností B je označena taková domácnost, ve které žijí dvě dospělé pracující, ekonomicky aktivní osoby. V našem případě to bude starší pár, kdy muž je ve věku 49 let, je zaměstnán a žena ve věku 45 let je také zaměstnána. Její roční peněžní příjmy jsou znázorněny v tab. 3.2.

**Tab. 3.2** Peněžní roční příjmy domácnosti dvojice bez dětí v letech 2010-2014 (v Kč na osobu)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Hrubé peněžní příjmy</b>	175 990	180 099	180 644	188 485	200 599
<b>z toho ze závislé činnosti</b>	138 412	139 264	145 325	153 487	164 881
<b>z toho z podnikání</b>	37 578	40 835	35 319	34 998	35 718
<b>Zdravotní a sociální pojištění</b>	15 047	15 204	15 928	16 812	18 019
<b>Daň z příjmů fyzických osob</b>	20 585	20 782	20 569	21 146	23 266
<b>Bonus u daňového zvýhodnění na děti</b>	0	0	0	0	0
<b>Čisté peněžní příjmy</b>	<b>140 358</b>	<b>144 113</b>	<b>144 147</b>	<b>150 527</b>	<b>159 314</b>

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

I u tohoto typu domácnosti hrubé i čisté roční peněžní příjmy na osobu v domácnosti ve sledovaném období 2010-2014 rostly. Největší nárůst byl zaznamenán v roce 2014, kdy se čisté peněžní příjmy na osobu daného typu domácnosti se zvýšily o 6,43 %. Průměrný čistý měsíční peněžní příjem domácnosti za rok 2014 je ve výši 26 552,33 Kč. Pokud porovnáme tento typ domácnosti a její čistý peněžní příjem v roce 2014 s průměrem všech domácností v ČR, je její příjem vyšší o 3,94 %.

Životní minimum této domácnosti B je 5 970,00 Kč. S tímto příjmem nemá nárok na žádné dávky státní sociální podpory, jelikož její příjem za rok 2014 odpovídá 4,45 násobku životního minima.

Tento druh domácnosti byl v roce 2014 zastoupen z 16,1 % na všech domácnostech. Domácnost má dostatečné příjmy pro úvahy o vlastnické formě bydlení. Z důvodu věku však musí počítat s tím, že splatnost již nemůže být v maximální délce 30 let, ale musí odpovídat požadavkům dané banky, u které se rozhodnou využít možnost financování bydlení, tedy v našem případě maximální věk při splatnosti hypotéky 67 let.

## Domácnost C

Domácností C je označována domácnost, ve které žije jedna dospělá osoba a jedno závislé dítě ve věku dvou let. Její průměrné čisté roční peněžní příjmy na osobu jsou znázorněny v tab. 3.3.

**Tab. 3.3** Peněžní roční příjmy domácnosti jeden rodič a jedno závislé dítě v letech 2010-2014 (v Kč na osobu)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Hrubé peněžní příjmy</b>	78 569	73 477	79 041	82 348	73 113
<b>z toho ze závislé činnosti</b>	66 794	65 185	71 985	75 079	64 015
<b>z toho z podnikání</b>	11 775	8 292	7 056	7 269	9 098
<b>Zdravotní a sociální pojištění</b>	6 728	7 018	7 846	8 175	6 919
<b>Daň z příjmů fyzických osob</b>	6 443	5 251	5 510	5 045	4 668
<b>Bonus u daňového zvýhodnění na děti</b>	641	1 052	1 136	1 255	1 070
<b>Čisté peněžní příjmy</b>	<b>66 039</b>	<b>62 260</b>	<b>66 821</b>	<b>70 383</b>	<b>62 596</b>

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

Čisté roční peněžní příjmy na osobu domácnosti se v letech 2010-2013 zvyšovaly. V roce 2014 došlo k poklesu o 12,45 %. Průměrný čistý měsíční peněžní příjem domácnosti za rok 2014 je ve výši **10 432,66 Kč**. Pokud porovnáme tento typ domácnosti a její čistý peněžní příjem v roce 2014 s průměrem všech domácností v ČR, je její příjem nižší o 59,16 %.

Životní minimum pro tuto domácnost je 4 880,00 Kč, a její příjmy za rok 2014 jsou tedy 2,14 násobek životního minima. Domácnost má nárok na přídavek na dítě, kdy tato dávka státní sociální podpory je vázána na výši příjmu rodiny a je poskytována, pokud příjmy rodiny za rozhodné období nepřekročí 2,42 násobek životního minima. Výše přídatku na dítě do 6 let je **500,00 Kč**. Tato domácnost C má nárok na příspěvek na bydlení. Jeho výše se bude odvíjet od nákladů na bydlení.

Domácnost tohoto typu je na celkových domácnostech v ČR zastoupena 4 %. Tato domácnost bude určitě řešit bydlení nájemní formou. Na pořízení vlastního bydlení nemá dostatečné příjmy a je částečně závislá na dávkách státní sociální podpory. Pomoc státu přichází v podobě příspěvku na bydlení, který se odvíjí od výše nákladů na bydlení.

## Domácnost D

Domácnost D se skládá ze dvou dospělých a jednoho závislého dítěte. Muž ve věku 30 let a žena ve věku 25 let. Mají roční dítě. Výše čistých ročních peněžních příjmů domácnosti jsou znázorněny v tab. 3.4.

**Tab. 3.4** Peněžní roční příjmy v domácnosti dvojice dospělých a jedno závislé dítě v letech 2010-2014 (v Kč na osobu)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Hrubé peněžní příjmy</b>	154 917	159 274	166 142	152 224	163 230
<b>z toho ze závislé činnosti</b>	125 049	126 222	132 624	123 926	130 402
<b>z toho z podnikání</b>	29 868	33 052	33 518	28 298	32 828
<b>Zdravotní a sociální pojištění</b>	13 509	13 651	14 373	13 374	13 990
<b>Daň z příjmů fyzických osob</b>	15 974	16 985	18 141	14 704	16 832
<b>Bonus u daňového zvýhodnění na děti</b>	342	378	376	606	645
<b>Čisté peněžní příjmy</b>	<b>125 776</b>	<b>129 016</b>	<b>134 004</b>	<b>124 752</b>	<b>133 053</b>

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

Čisté peněžní příjmy domácnosti rostly ve sledovaném období 2010-2014 s výjimkou roku 2013, kdy došlo k poklesu oproti předchozímu roku o 6,9 %. Průměrný čistý měsíční peněžní příjem domácnosti činí za rok 2014 částku 33 263,25 Kč. Pokud porovnáme čistý roční peněžní příjem domácnosti D s průměrným čistým ročním příjmem domácnosti v ČR, je příjem domácnosti D nižší o 13,19 %.

Životní minimum domácnosti je 7 710,00 Kč. Jejich příjem za rok 2014 je 4,31 násobkem životního minima. Domácnosti D nevznikne nárok na dávky státní sociální podpory.

Tento typ domácnosti v ČR je zastoupen na celkových domácnostech 10 %. Tato domácnost D může uvažovat o pořízení vlastnického bydlení z důvodu dostatečných příjmů a relativně nízkého věku.

## Domácnost E

Domácnost E tvoří dva dospělí a dvě závislé děti. Muž ve věku 29 let a žena ve věku 25 let. Děti mají ve věku 4 a 8 let. Peněžní příjmy domácnosti jsou znázorněny v tab. 3.5.

**Tab. 3.5** Peněžní příjmy domácnosti dvojice dospělých a dvě závislé děti v letech 2010-2014 (v Kč na osobu)

<b>Rok</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Hrubé peněžní příjmy</b>	119 981	122 678	124 736	129 172	131 566
<b>z toho ze závislé činnosti</b>	93 966	100 254	101 218	104 504	108 422
<b>z toho z podnikání</b>	26 015	22 424	23 518	24 668	23 144
<b>Zdravotní a sociální pojištění</b>	10 234	10 852	11 078	11 411	11 587
<b>Daň z příjmů fyzických osob</b>	10 531	10 416	10 856	10 503	11 243
<b>Bonus u daňového zvýhodnění na děti</b>	555	892	880	1 049	944
<b>Čisté peněžní příjmy</b>	<b>99 771</b>	<b>102 302</b>	<b>103 682</b>	<b>108 307</b>	<b>109 680</b>

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

Ve sledovaném období 2010-2014 čisté peněžní příjmy rostly. Za rok 2014 byl čistý měsíční peněžní příjem domácnosti ve výši 36 560,00 Kč. Pokud porovnáme čistý roční peněžní příjem domácnosti E s průměrným čistým ročním příjmem domácnosti v ČR, je příjem domácnosti E nižší o 28,44 %.

Částka životního minima pro tuto domácnost E je 9 850,00 Kč. Její příjem je 3,71 násobek životního minima. Tato rodina tedy nemá nárok na přídavek na dítě. S tímto nižším násobkem životního minima je ale možné, že domácnost může získat příspěvek na bydlení, podle toho jaký zvolí typ a velikost bytu.

Tento typ domácnosti je zastoupen na celkovém počtu domácností 11,6 %. I tato domácnost E může uvažovat o vlastnické formě bydlení z důvodu dostatečných příjmů.

#### **4 ANALÝZA NÁKLADŮ NA BYDLENÍ V SEGMENTU NÁJEMNÍHO A VLASTNICKÉHO BYDLENÍ**

Následující část práce se zabývá analýzou nákladů na bydlení domácností v Havířově, bydlících v bytech v osobním vlastnictví nebo v nájemní formě. Pro analýzu si nejprve určíme typy a velikosti bytů. Velikosti bytů jsou následující: 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Byt může být buď nájemní anebo v osobním vlastnictví. Každý byt je označen číslem, které odpovídá jeho velikosti, tzn., že v případě bytu 1+1 bude byt označen číslem 1. Pro zjednodušení a lepší orientaci je použit ještě znak určující typ bytu, a to v případě vlastnického bydlení je byt označován ještě znakem V, v případě nájemního bydlení je označován byt znakem N.

Soubor dat v části vlastnického bydlení je složen pouze z bytů v osobním vlastnictví a není zde řešeno družstevní vlastnictví. Družstevní vlastnictví totiž zahrnuje jednak prvky vlastnického bydlení, ale i prvky nájemního bydlení. V případě souboru dat v části nájemního bydlení je tvořeno především nabídkou bytů od společnosti RPG Byty, s.r.o., která představuje největší nabídku nájemního bydlení ve městě Havířov. V menší míře se jedná pak o nabídky nájemního bydlení přímo v městských bytech, které zajišťuje Městská realitní agentura, s.r.o. Nabídky nájmu od soukromých subjektů v nabídce byly zastoupeny pouze ve velmi malé míře. V případě nájemního bydlení musí rodina nebo jedinec počítat s tím, že nájemce požaduje kauci, která se pohybuje nejčastěji ve výši jednoho měsíčního nájmu spolu se službami. Soukromé osoby požadují většinou vratnou kauci ve výši tří měsíčních nájmu. Společnost RPG Byty, s.r.o. a i Městská realitní agentura, s.r.o. se snaží do svých bytů přilákat nové nájemníky, proto jsou kauce často ve výši jednoho měsíčního nájmu spolu se službami.

V případě vlastnického bydlení jsou důležité údaje o průměrné ceně, za kterou je možno byt pořídit, velikost podlahové plochy bytu, zda se jedná o panelový dům nebo cihlový a jak vysoká částka je za služby spojené s užíváním bytu. Pro určení částky za služby spojené s užíváním bytu je nutné znát počet členů v domácnosti. Předpokládá se, že částka za služby je za jednu osobu. V případě, že by členů v domácnosti bylo více, je potřeba částku na služby navýšit. Pro zjednodušení předpokládejme, že dojde ke zvýšení o 500,00 Kč na osobu navíc. Je to dáno tím, že v případě většího počtu členů v domácnosti vzrůstá spotřeba např. vody, tepla. U nájemních bytů se zjišťují údaje o výši měsíčního nájmu včetně služeb, velikosti podlahové plochy a zda se jedná o cihlový nebo panelový dům.

Náklady jsou získány z internetových stránek realitních kanceláří nebo z jiných internetových stránek nabízejících prodej nebo pronájem nemovitých věcí. Jako vzorek jsem použila výběr deseti bytů z každé velikostní kategorie. Město Havířov má několik městských částí, v okrajových částech se pohybují ceny nemovitých věcí hodně pod průměrem. Jedná se především o městskou část Šumbark, kde ceny bytů jsou v porovnání s centrem města až poloviční. Z tohoto důvodu je vzorek bytů pouze z městské části Město a Podlesí, které je v poslední době velice vyhledávané pro klidné bydlení a hodně zeleně.

#### 4.1 Vlastnické bydlení

Předpokladem analýzy je, že domácnosti nemají nic naspořeno a v případě pořízení bytu budou muset využít hypotečního úvěru. Náklady na bydlení tedy budou představovat nejen platby za služby spojené s užíváním bytu, ale také splátka hypotečního úvěru. Důležitým předpokladem je, aby domácnost měla dostatečné příjmy pro splácení hypotečního úvěru. Některé domácnosti si vlastnické bydlení dovolit nemohou.

V případě pořízení vlastního bydlení je velkou zátěží rodinného rozpočtu splátka úvěru. Splátka hypotéky, která tvoří až třetinu příjmu domácnosti je určitě lepší investicí než platit nájem. Navíc v případě dětí tyto rodiny přemýšlí i na budoucnost a raději investují do vlastního bydlení. Tyto domácnosti mají nejlepší dostupnost vlastnického bydlení.

**Tab. 4.1** Podíl domácností, které mají hypotéku nebo půjčku na bydlení v letech 2010-2014 (v %)

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Jednotlivec</b>	9,9	11,1	11,8	12,2	11,00
<b>Dvojice dospělých</b>	15,3	14,0	13,0	12,3	12,9
<b>Jeden rodič a 1 závislé dítě</b>	15,8	13,8	12,1	15,7	16,0
<b>Dvojice dospělých a 1 závislé dítě</b>	27,0	30,7	31,4	28,4	29,4
<b>Dvojice dospělých a 2 závislé děti</b>	30,2	32,7	32,3	34,6	33,4

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

Výše uvedená tab. 4.1 ukazuje na vybraném typu domácnosti v ČR, kolik z těchto domácností má hypotéku nebo půjčku na bydlení. V průměru 30 % domácností v ČR, kde je dvojice

dospělých a dvě závislé děti, bydlí ve vlastním bytě nebo domě, který si pořídili na úvěr. Nejméně si pořizují vlastní bydlení na úvěr domácnosti jednotlivců. Domácnosti jednotlivců jsou z větší části tvořeny mladými lidmi, kteří zatím neuvažují nad pořízením vlastního bydlení nebo se na jeho pořízení teprve chystají. Tyto domácnosti využívají více nájemního bydlení.

Ještě v roce 2010 vnímalo 70 % Čechů svoji šanci na pořízení bytu jako špatnou, o rok později si to myslelo už jen 60 %. Dostupnost bydlení se tak stala v porovnání s možnostmi vzdělání, přístupu ke zdravotní péči nebo zabezpečení na stáří jediným parametrem, který dosáhl v posledních letech významného zlepšení. Dostupnost bydlení je od konce roku 2012 na minimálních hodnotách. K tomu přispěly 2 faktory – kontinuální pokles hypotečních úrokových sazeb a nejdříve stagnace a poté jen pozvolný nárůst cen bytů. I v současné době je velmi vhodná doba pro investování do vlastního bydlení, úrokové sazby hypoték se stále drží na minimálních hodnotách. Poptávka po vlastním bydlení neustále roste. Lákadlem jsou levné hypotéky, nízké úrokové sazby. Druhým faktorem ovlivňující úroveň dostupnosti bydlení jsou rostoucí příjmy českých domácností a v opačném směru působí pak rostoucí ceny nemovitostí.

Při výpočtu splátky hypotečního úvěru na pořízení vlastnického bydlení jednotlivých typů bytu budeme vycházet z následujících předpokladů:

- domácnosti nemají žádné jiné půjčky, úvěry,
- domácnost je dostatečně bonitní pro banku,
- max. splatnost je 30 let a max. do 67 let věku klienta,
- doba fixace 5 let,
- výše hypotečního úvěru bude vycházet z průměrné ceny bytu a klienti nekládají žádné vlastní zdroje do kupní ceny.

Tyto předpoklady byly zapracovány do hypotečního kalkulátoru Komerční banky, a.s., ze kterého vznikla nabídka financování s uvedenou měsíční splátkou a úrokovou sazbou.



#### 4.1.1 Byt 1V

Tento byt je o velikosti 1+1. Níže v tabulce jsou uvedeny základní údaje o bytech, které tvoří soubor dat. V souboru jsou pouze byty, které mají rozlohu větší než 30 m<sup>2</sup>. Převaha je panelových bytů, které mají v průměru rozlohu 35,5 m<sup>2</sup>.

**Tab. 4.2** Nabídková cena, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 1V (k datu 13.12.2015)

Nabídková cena (v Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
420 000	3 400	36	P	sreality
430 000	2 600	35	P	sreality
490 000	3 200	40	C	sreality
420 000	3 260	35	C	sreality
390 000	3 200	32	P	reality bazoš
370 000	3 400	39	C	sreality
490 000	2 900	36	P	mmreality
395 000	2 845	35	P	reality bazoš
329 000	2 590	32	P	reality
360 000	3 200	33	C	reality

**Zdroj:** vlastní zpracování

Z tab. 4.2 vyplývá, že průměrná cena bytu o velikosti 1+1 je 409 400,00 Kč a průměrně se za služby spojené s užíváním bytu měsíčně platí **3 060,00 Kč**, pokud v bytě bydlí jedna osoba. V případě dalších osob dochází k navýšení platby za služby spojené s užíváním bytu.

Kromě služeb s užíváním bytu je nákladovou položkou splátka hypotéky. V případě průměrné ceny bytu 409 400,00 Kč by klient banky získal hypotéku s úrokovou sazbou 3,19 % s fixací na 5 let. Výše úrokové sazby je vyšší a to z důvodu absence vlastních peněžních prostředků, kdy je banka ve větším riziku a odraz je právě ve výši úrokové sazby. Při splatnosti hypotéky 30 let činí splátka hypotéky **1 772,00 Kč** měsíčně. Nebudeme v tomto případě počítat, že by klient měl zájem o pojištění schopnosti splácet nebo rizikové životní pojištění, které by ho ochránilo v případě dlouhodobé pracovní neschopnosti, invalidity či smrti. Takto dlouhou splatnost si mohou dovolit všechny domácnosti kromě domácnosti B. Členové domácnosti B jsou již ve vyšším věku a banka poskytne hypoteční úvěr s maximální splatností 18 let. V tomto případě by splátka činila 2 238,00 Kč měsíčně.

Další nákladovou položkou domácnosti jsou platby za elektřinu a plyn. Zálohy na tyto energie se platí měsíčně a závisí na vybavenosti domácnosti a její spotřebě. Pro lepší srovnatelnost budeme vycházet z předpokladu, že v takto malém bytě bude bydlet jedna osoba a její spotřeba bude úměrná velikosti bytu. Zálohy na elektřinu jsou ve výši 400 Kč měsíčně a za plyn 100 Kč měsíčně. Celkem tedy za energie **500 Kč** měsíčně.

Mezi další nákladovou položku, která se hradí v souvislosti s bydlením, můžeme zařadit poplatek za odpady. V Havířově je tento poplatek ve výši 552,00 Kč za rok na osobu a nerozlišuje se, zda se jedná o dospělou osobu nebo o dítě. Měsíčně tedy rozpočet rodiny zatíží částkou **46,00 Kč** na osobu v domácnosti. Dalším nákladem v případě vlastnického bydlení je placení daně z nemovitých věcí. V případě nově nabytého vlastnického práva k nemovité věci je povinnost podat daňové přiznání do konce ledna následujícího roku. Tato daň se platí jednorázově v případě, že částka daně je do 5 000,00 Kč za rok, pokud tuto částku přesahuje, je možno požádat o placení na dvě části. Daň je splatná nejpozději do konce května. Základem daně je upravená podlahová plocha bytu, což je podlahová plocha bytu vynásobená koeficientem 1,22 nebo 1,20. Vyšší koeficient se použije, pokud součástí bytové jednotky je i pozemek pod bytovým domem, který je spolu s bytem užíván jako jednotný funkční celek. V druhém případě, kdy vlastníkem spoluvlastnického podílu na pozemku pod bytovým domem je jiný vlastník, obec nebo stát, je koeficient na úrovni 1,20. Poté je tato upravená podlahová plocha jednotky vynásobena základní sazbou daně, která je ještě upravena dalším koeficientem. Výše tohoto koeficientu závisí na počtu obyvatel ve městě, případně je umožněno městům či obcím obecně závaznou vyhláškou tyto koeficienty ještě navyšovat. V našem případě je upravená podlahová plocha bytu 44 m<sup>2</sup> (zaokrouhluje se na celá čísla nahoru), sazba daně činí 2 Kč/m<sup>2</sup>, která se upravuje koeficientem 3,5 a navíc ještě město Havířov stanovilo obecně závaznou vyhláškou místní koeficient 2. Sazba daně na m<sup>2</sup> je tedy ve výši 14 Kč. Výsledná daň z nemovité věci činí 616,00 Kč. Daň se zaokrouhluje aritmeticky na dvě desetinná místa. Pokud přepočteme na měsíční náklad domácnosti, zatíží domácnost částkou **51,33 Kč**.

#### **4.1.2 Byt 2V**

Tento byt je o velikosti 2+1. Níže v tabulce jsou uvedeny základní údaje o bytech, které vstupují do souboru dat. Převaha je panelových bytů, které mají v průměru rozlohu 55,9 m<sup>2</sup>.

**Tab. 4.3** Nabídková cena, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 2V (k datu 13.12.2015)

Nabídková cena (v Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
980 000	2 810	61	P	sreality
850 000	3 150	59	C	sreality
789 000	3 200	54	C	sreality
765 000	3 400	55	P	sreality
1 030 000	3 280	56	P	sreality
920 000	3 150	56	P	sreality
770 000	2 450	55	P	sreality
789 000	2 890	54	P	sreality
799 000	3 110	54	P	sreality
900 000	3 200	55	P	sreality

**Zdroj:** vlastní zpracování

Průměrná cena bytu o velikosti 2+1, jak ukazuje tab. 4.3, je 859 200,00 Kč a průměrně služby spojené s užíváním bytu měsíčně činí **3 064,00 Kč**, pokud v bytě bydlí jedna osoba. V případě dalších osob dochází k navýšení platby za služby spojené s užíváním bytu.

V případě průměrné ceny bytu 859 200,00 Kč může banka nabídnout hypotéku se splátkou **3 817,00 Kč** a úroková sazba by činila 3,19 %. Splatnost 30 let. Opět je úroková sazba vyšší díky absenci vlastních zdrojů. Domácnost B si může dovolit maximální dobu splatnosti hypotéky 18 let a při této době splatnosti bude stejná výše úrokové sazby splátka je ve výši 5 252,00 Kč. Nebudeme ani v tomto případě počítat, že by klient měl zájem o pojištění schopnosti splácet nebo rizikové životní pojištění, které by ho ochránilo v případě dlouhodobé pracovní neschopnosti, invaliditě či smrti.

Co se týče spotřeby energií, bude domácnost v tomto bytě platit na zálohách částku 850,00 Kč za elektřinu a 150,00 Kč za plyn. Celkově tedy domácnost vynaloží na platbu za energie částku **1 000,00 Kč** měsíčně.

Jak už bylo výše zmíněno, poplatek za odpad činí ročně 552,00 Kč na jednu osobu v domácnosti bez rozlišení, zda se jedná o dospělou osobu nebo o dítě. Měsíčně tedy částka na osobu v domácnosti činí **46,00 Kč**. Daň z nemovité věci vychází z upravené podlahové plochy bytu, která činí 69 m<sup>2</sup>. Základní sazba daně, kterou upravíme koeficienty 3,5 a 2 činí

14 Kč/m<sup>2</sup>. Výsledná daň z nemovitých věcí činí 966,00 Kč. V přepočtu na měsíc zatíží domácnost částkou **80,50 Kč**.

#### 4.1.3 Byt 3V

Byt o velikosti 3+1, který má dle níže uvedeného souboru dat v průměru rozlohu podlahové plochy 68,6m<sup>2</sup>. Všechny byty jsou panelové. Nevyskytl se ani jeden cihlový.

**Tab. 4.4** Nabídková cena, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 3V (k datu 13.12.2015)

Nabídková cena (v Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
850 000	3 450	75	P	sreality
895 000	3 320	73	P	sreality
1 060 000	3 620	74	P	sreality
1 290 000	3 200	70	P	sreality
949 000	3 540	68	P	sreality
1 280 000	3 620	61	P	sreality
1 355 000	3 800	68	P	sreality
995 000	3 250	70	P	reality bazoš
899 000	3 720	66	P	reality bazoš
880 000	3 750	61	P	reality bazoš

**Zdroj:** vlastní zpracování

Cena bytu o velikosti 3+1 se v průměru pohybuje na úrovni 1 045 300,00 Kč. Pokud v bytě bydlí jedna osoba, je průměrná výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu ve výši **3 527,00 Kč**, jak ukazuje tab. 4.4..

V případě pořízení vlastního bydlení tohoto bytu by byla při výšce hypotéky 1 045 300,00 Kč a splatnosti 30 let splátka **4 523,00 Kč**. Úroková sazba by byla opět jako v předchozích případech na úrovni 3,19 % a fixace úrokové sazby na 5 let. V případě splatnosti 18 let činí splátka hypotéky 6 390,00 Kč.

Domácnost bude hradit měsíčně na zálohách na elektřinu částku 1 100,00 Kč a za plyn 250 Kč. Celkem tyto energie zatíží rodinný rozpočet částkou **1 350,00 Kč**.

Opět jako u předchozích domácností bude domácnost hradit za každého člena poplatky za odpad ve výši 552,00 Kč na osobu za rok. Měsíčně na jednoho člena domácnosti je to **46,00 Kč**. Daň z nemovitých věcí opět vychází z upravené podlahové plochy bytu, která je bude v případě tohoto typu bytu 84 m<sup>2</sup>, pokud vynásobíme částkou 14 Kč/m<sup>2</sup>, což je základní sazba daně upravená koeficienty, dostaneme částku 1 176,00 Kč. Měsíčně tedy zatíží rodinný rozpočet **98,00 Kč**.

#### 4.1.4 Byt 4V

Tento byt je o velikosti 4+1. Těch to bytů ve městě Havířov moc není a nabídka je značně omezena. Průměrná podlahová plocha bytu je 85,3 m<sup>2</sup>. Této nabídce odpovídá i cena za dané velikosti bytů.

**Tab. 4.5** Nabídková cena, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 4V (k datu 13.12.2015)

Nabídková cena (v Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
1 350 000	3 900	78	P	sreality
1 665 000	4 500	93	P	sreality
1 270 000	4 000	89	P	sreality
1 540 000	3 900	96	P	gohome
1 470 000	4 200	77	C	gohome
1 480 000	4 020	92	P	gohome
1 300 000	3 800	83	P	gohome
1 200 000	4 000	77	P	gohome
1 350 000	3 900	72	P	rksting
1 540 000	4 120	96	P	reality avízo

**Zdroj:** vlastní zpracování

Průměrná cena bytu o velikosti 4+1, jak ukazuje tab. 4.5, činí 1 416 500,00 Kč. V případě, že byt obývá jednočlenná domácnost, činí výše poplatku za služby spojené s užíváním bytu částku **4 034,00 Kč** měsíčně.

Výše splátky hypotéky bude v tomto případě činit **6 129,00 Kč**. Opět s úrokovou sazbou 3,19 % a s dobou fixace na 5 let, při splatnosti 30 let. Nebudeme uvažovat případné pojištění schopnosti splácet nebo rizikové životní pojištění. Při splatnosti 18 let činí splátka hypotéky 8 659,00 Kč.

Jako další náklad měsíčně hrazený jsou zálohy na elektřinu a plyn. Záloha na elektřinu měsíčně činí 1 450,00 Kč a záloha na plyn je ve výši 350,00 Kč. Celkově tedy rozpočet rodiny zatíží částkou **1 800,00 Kč**.

Z dalších nákladů bydlení je poplatek za odpady, které jsou jako u předchozích domácností na osobu ve výši 552,00 Kč, přepočteno na měsíc **46,00 Kč** na osobu v domácnosti. Daň z nemovitosti se bude odvíjet od upravené podlahové plochy 105 m<sup>2</sup>. Základní sazba daně je ve výsledku po upravení koeficienty ve výši 14 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově tedy ročně zaplatí domácnost na dani z nemovitých věcí částku 1 470,00 Kč. Měsíčně to tedy vychází na částku **122,50 Kč** na domácnost.

## **4.2 Nájemní bydlení**

V případě nájemního bydlení je důležité mít informace o výši měsíčního nájmu a také o službách, které souvisí s užíváním bytu. V některých případech nejsou vyplněny údaje zvláště o nájmu a o službách, které souvisí s užíváním bytu, ale je znám pouze údaj o celkovém nájmu a službách spojených s užíváním bytu.

### **4.2.1 Byt 1N**

Nabídka pronájmů bytů o velikosti 1+1 v Havířově není zrovna veliká. Průměrná rozloha bytu je 34 m<sup>2</sup> a převažují byty v panelových domech. Rozdíly v nájmech jsou velké, nejlevnější nájem se službami činí 4 970,00 Kč a nejvyšší 7 700,00 Kč, což je rozdíl 2 730,00 Kč za měsíc.

**Tab. 4.6** *Nájemné, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 1N (k datu 13.12.2015)*

Nájemné (Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Celkem za nájem a služby	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
4 050	1 940	5 990	36	P	sreality
		6 000	35	P	sreality
3 950	1 840	5 790	36	C	sreality
3 250	1 720	4 970	28	P	sreality
		6 000	40	P	sreality
6 000	1 250	7 250	29	P	sreality
6 000	500	6 500	36	P	sreality
6 000	1 700	7 700	30	P	sreality
3 800	1 350	5 150	32	P	sreality
3 950	1 900	5 850	38	P	sreality

**Zdroj:** *vlastní zpracování*

Průměrně tedy domácnost zaplatí za nájem se službami měsíčně částku **6 120,00 Kč**. Dalšími náklady stejně jako v případě vlastnického bydlení jsou platby záloh elektřiny a plynu. V tomto případě budou částky záloh stejné jako v případě vlastnického bydlení. Zálohy na elektřinu jsou ve výši 400 Kč měsíčně a za plyn 100 Kč měsíčně. Celkem tedy za energie **500 Kč** měsíčně.

I v případě nájemního bydlení musí každý člen domácnosti platit poplatek za odpad. Roční poplatek na osobu v domácnosti činí 552,00 Kč, měsíčně tedy náklad **46,00 Kč** na osobu. V případě nájemního bydlení nemusí nájemce bytu řešit otázku daně z nemovitých věcí, jelikož není vlastníkem nemovité věci. Tato povinnost placení je na vlastníkově nemovité věci.

#### 4.2.2 Byt 2N

Nabídka bytů o velikosti 2+1 v Havířově je velká. Tomu také odpovídají vyrovnané částky za nájem a služby. Nejlevnější nájem včetně služeb je ve výši 6 830,00 Kč a nejdražší ve výši 7 730,00 Kč. Rozdíl tedy činí 900,00 Kč měsíčně. Průměrná podlahová plocha bytu činí 53,5 m<sup>2</sup>.

**Tab. 4.7** *Nájemné, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 2N ( k datu 13.12.2015)*

Nájemné (Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Celkem za nájem a služby	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
4 850	2 610	7 460	52	P	sreality
4 500	2 330	6 830	54	C	sreality
4 900	2 160	7 060	54	C	sreality
5 200	2 530	7 730	66	C	sreality
4 700	2 600	7 300	54	C	sreality
4 750	2 400	7 150	51	C	sreality
		7 500	40	P	sreality
4 800	2 510	7 310	57	C	sreality
4 700	2 310	7 010	55	C	sreality
4 500	2 570	7 070	52	P	sreality

**Zdroj:** vlastní zpracování

Průměrná výše měsíčního nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu je ve výši **7 242,00 Kč**. Co se týče spotřeby energií, bude domácnost v tomto bytě platit na zálohách částku 850,00 Kč za elektřinu a 150,00 Kč za plyn. Celkově tedy domácnost vynaloží na platbu za energie částku **1 000,00 Kč** měsíčně.

Domácnost bude muset platit poplatek za odpad ve výši 552,00 Kč na osobu ročně. Měsíční zatížení domácnosti na osobu tímto poplatkem činí **46,00 Kč**.

#### 4.2.3 Byt 3N

Nabídek bytů o velikosti 3+1 je velké množství. Jejich průměrná podlahová plocha činí 67,2 m<sup>2</sup>. Nejnižší nájem včetně služeb činí 7 360,00 Kč a nejdražší činí 12 000,00 Kč. Rozdíl je velký, a to 4 640,00 Kč. Tento sber dat obsahuje i pár takových bytů. Jedná se o byty, které nabízí soukromé osoby a tyto byty jsou většinou již po rekonstrukci nebo zahrnují již základní vybavení, které je nájemcům poskytnuto k užívání. Byty v panelových domech jsou převažující.



**Tab. 4.8** *Nájemné, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 3N (k datu 13.12.2015)*

Nájemné (Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Celkem za nájem a služby	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
4 750	2 610	7 360	60	P	sreality
		10 000	54	P	sreality
5 400	2 860	8 260	68	C	sreality
5 930	3 040	8 970	70	P	sreality
5 900	2 850	8 750	74	P	sreality
5 550	3 000	8 550	71	C	sreality
5 800	2 650	8 450	74	C	sreality
5 600	2 080	7 680	69	P	sreality
5 100	2 490	7 590	64	P	sreality
		12 000	68	P	sreality

**Zdroj:** vlastní zpracování

Průměrná výše nájmu se službami spojenými s užíváním bytu je na úrovni **8 761,00 Kč**. Výše záloh na energie je ve stejné výši jako u této velikosti bytu v soukromém vlastnictví. Domácnost bude hradit měsíčně na zálohách na elektřinu částku 1 100,00 Kč a za plyn 250 Kč. Celkem tyto energie zatíží rodinný rozpočet částkou **1 350,00 Kč**.

Opět jako u předchozích domácností bude domácnost hradit za každého člena poplatek za odpad ve výši 552,00 Kč na osobu za rok. Měsíčně na jednoho člena domácnosti je to **46,00 Kč**.

#### 4.2.4 Byt 4N

Nabídka těchto bytů byla ve městě Havířov nejmenší. Průměrná podlahová plocha bytů činí 83 m<sup>2</sup>. Nejvyšší nájem spolu se službami činí 9 010,00 Kč a nejvyšší 10 350,00 Kč. Rozdíl je tedy ve výši 1 340,00 Kč. V nabídce mírně převládají byty v cihlových domech.

**Tab. 4.9** *Nájemné, cena za služby (v Kč) a parametry bytu 4N (k datu 13.12.2015)*

Nájemné (Kč)	Služby spojené s užíváním bytu měsíční (v Kč)	Celkem za nájem a služby	Rozloha (m <sup>2</sup> )	Typ (P-panel, C-cihla)	Zdroj
6 950	2 440	9 390	89	P	sreality
6 150	2 860	9 010	80	C	sreality
6 600	3 460	10 060	89	C	sreality
6 450	3 290	9 740	82	C	sreality
6 100	3 260	9 360	78	P	sreality
6 250	3 200	9 450	83	P	sreality
6 500	3 850	10 350	86	C	sreality
6 200	3 150	9 350	79	C	sreality
6 800	3 290	10 090	80	P	sreality
6 150	3 360	9 510	88	C	sreality

**Zdroj:** vlastní zpracování

Průměrná výše nájmu včetně služeb spojených s užíváním bytu činí **9 631,00 Kč**. Jako další náklad měsíčně hrazený jsou zálohy na elektřinu a plyn. Záloha na elektřinu měsíčně činí 1 450,00 Kč a záloha na plyn je ve výši 350,00 Kč. Celkově tedy rozpočet rodiny zatíží částkou **1 800,00 Kč**. Tato částka je shodná s částkou za energie v případě vlastnického bydlení.

Z dalších nákladů bydlení je poplatek za odpady, které jsou jako u předchozích domácností na osobu ve výši 552,00 Kč, přepočteno na měsíc **46,00 Kč** na osobu v domácnosti.

## 5 ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

S rozdílnými formami vlastnictví jsou spojené i diferenciace výdajů na bydlení. Výdaje na bydlení ovlivňují, jakou vlastnickou formu bydlení domácnost zvolí.

Pro Českou republiku je typické **vlastnické bydlení**, které je zastoupeno téměř z 56 % trvale obydlených bytů. Tato forma bydlení se vyznačuje vysokou počáteční investicí, kdy kupní ceny movitých věcí jsou vysoké a z dlouhodobého hlediska jsou domácnosti z větší části zatíženy splátkami hypoték nebo jiných úvěrů na pořízení bydlení.

**Nájemní bydlení** je tvořeno jednotkami soukromých, nájemních ale i obecních bytů. Současný trend snižuje zastoupení této formy vlastnictví ve prospěch vlastnického bydlení. Přesto je tato kategorie druhou nejpočetnější a v České republice je téměř 22% nájemních bytů. Výhodou jsou nízké náklady na pořízení a flexibilita pro nájemníka, který není vázán vlastnictvím bytu. Největším výdajem je většinou nájem.

Pro zajímavost jsou v níže uvedené tabulce znázorněny domácnosti v ČR a k nim je uvedeno v procentech zastoupení druhu bydlení v roce 2014. U všech uvedených domácností převažuje vlastnická forma bydlení, nájemní bydlení je z velké části poté zastoupeno u domácnosti jednotlivce a domácnosti jednoho rodiče a 1 závislého dítěte. Obě tyto domácnosti mají horší dostupnost vlastnického bydlení. Domácnost jednotlivce je závislá na jednom příjmu, navíc tato domácnost je většinou tvořena osobou, která se teprve chystá vlastní bydlení řešit v budoucnu nebo je ve věku, kdy již bydlení řešit nechce a vyhovuje ji třeba nájemní forma bydlení. Domácnost jednoho rodiče s 1 závislým dítětem je taky příjmově omezena pouze jedním příjmem ze zaměstnání nebo dokonce jen příjmem z dávek státní sociální podpory. Z toho důvodu takto domácnost většinou sáhne po dostupnějším nájemním bydlení.

**Tab. 5.1** Podíl domácností podle právního důvodu užívání bytu v roce 2014 (v %)

	Jednotlivec	Dvojice dospělých bez dětí	Jeden rodič a 1 závislé dítě	Dva dospělí a 2 závislé děti	Dvojice dospělých a 2 závislé děti
ve vlastním domě	22,8	<b>37,1</b>	17,2	<b>34,4</b>	<b>44,3</b>
v osobním vlastnictví	<b>31,2</b>	28,6	<b>36,1</b>	32,6	26,6
družstevní	11,8	12,3	13,1	8,7	8,7
nájemní	29,7	20,2	29,8	20,8	17,1
ostatní	4,5	1,8	3,8	3,5	3,3

**Zdroj:** ČSÚ, vlastní zpracování

Pokud chceme zjistit, jakou nejlepší variantu bydlení vybrat pro vybrané typy domácností A-E, musíme si stanovit kritérium, na základě kterého budeme schopni tuto nejlepší variantu vybrat. Při analýze finanční dostupnosti bydlení se v mezinárodním srovnání obecně nejvíce používá indikátorový přístup – tento indikátor se nazývá míra zatížení.

$$\text{Míra zatížení (\%)} = \frac{\text{měsíční výdaje domácnosti na bydlení (bazické, úplné)}}{\text{měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácnosti}} * 100 \quad (5.1)$$

Měsíční výdaje domácností na bydlení zahrnuje bazické a výdaje úplné. Bazické výdaje domácnosti na bydlení = součet výdajů na nájemné, ústřední topení, teplou vodu, elektřinu, plyn, tekutá i tuhá paliva, vodné a stočné a ostatní komunální služby. Úplné výdaje domácnosti na bydlení = součet bazických výdajů domácnosti na bydlení a výdajů na stavební a bytovou údržbu, stavební potřeby, opravy a údržbu zařízení domácnosti investičního charakteru, splátky úvěrů na dům nebo byt a daň z nemovitosti.

Zvlášť tedy bude analyzována dostupnost bydlení pro domácnosti žijící v nájemním bydlení a pro domácnosti žijící ve vlastním bydlení. Pro účel analýzy dostupnosti nájemního bydlení zahrnuje výpočet míry zatížení pouze bazické výdaje domácnosti na bydlení a úplné výdaje se používají pouze pro analýzu v sektoru vlastnického bydlení. Stanovme si, že podíl měsíčních výdajů domácnosti na bydlení by neměl převýšit 30 % měsíčních celkových příjmů domácnosti. Tato hranice 30 % je nazývána hranice únosnosti.

## 5.1 Dostupnost bydlení domácnosti A

Měsíční celkový čistý peněžní příjem domácnosti A, tedy domácnosti jednotlivce je uveden v tab. 5.2. Jednotlivec má příjem ze zaměstnání, na dávky státní sociální podpory nemá nárok.

**Tab. 5.2** *Průměrný měsíční příjem domácnosti A (v Kč) za rok 2014*

Druh příjmu	Výše
Příjem ze závislé činnosti, podnikání	14 611,25
Dávky SSP – přídavek na dítě	0,00
Příspěvek na bydlení	0,00
<b>Celkem příjmy</b>	<b>14 611,25</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Pokud by se domácnost A rozhodla využít pro bydlení vlastní byt nebo nájem, znamenalo by to následující měsíční výdaje domácnosti na bydlení, které jsou pro přehlednost znázorněny v tabulce 5.3. V případě nájemního bydlení je vyplněna pro každý typ bytu kolonka nájem + služby, v případě vlastního bytu, kdy se nájem nehradí, je vyplněna kolonka služby spojené s užíváním bytu.

**Tab. 5.3** *Výdaje domácnosti A dle typu a velikosti bytu (v Kč)*

Druh výdaje	Měsíční náklady							
	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Nájem+služby	0,00	6 120,00	0,00	7 242,00	0,00	8 761,00	0,00	9 631,00
Služby spojené s užíváním bytu	3 060,00	0,00	3 064,00	0,00	3 527,00	0,00	4 034,00	0,00
Navýšení za služby s každou další osobou v domácnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Splátka hypotéky	1 772,00	0,00	3 817,00	0,00	4 523,00	0,00	6 129,00	0,00
Elektřina+plyn	500,00	500,00	1 000,00	1 000,00	1 350,00	1 350,00	1 800,00	1 800,00
Odpady	46,00	46,00	46,00	46,00	46,00	46,00	46,00	46,00
Daň z nemovitosti	51,33	0,00	80,50	0,00	98,00	0,00	80,25	0,00
<b>Celkové výdaje</b>	<b>5 429,33</b>	<b>6 666,00</b>	<b>8 007,50</b>	<b>8 288,00</b>	<b>9 544,00</b>	<b>10 157,00</b>	<b>12 089,25</b>	<b>11 477,00</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Čím větší velikost bytu, tím vyšší celkové výdaje na bydlení. Pokud porovnáme velikost výdajů nájemního bydlení a vlastnického bydlení, kromě bytu 4 jsou celkové výdaje vlastnického bydlení nižší než výdaje nájemního bydlení. Výdaje jsou tedy nižší a tyto výdaje zahrnují i splátku hypotéky. Je tedy rozumné, aby domácnost raději volila vlastnický typ bydlení. V případě financování vlastního bydlení by klient byl nucen využít úvěru na bydlení, hypotéky. Pro banku je důležitá bonita klienta. Po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů na bydlení a anuitní splátky musí zůstat žadateli minimálně 10 % čistého příjmu (volné zdroje). Výpočet bonity klienta a volných zdrojů je znázorněn v tab. 5.4. Domácnost A tedy v případě pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru může vzhledem ke svým příjmům uvažovat pouze varianty pořízení bytu 1V nebo 2V.

**Tab. 5.4** Volné zdroje domácnosti A (v Kč) pro výpočet bonity dle velikosti bytu

Typ bytu	1V	2V	3V	4V
<b>Příjem</b>	14 611,25			
<b>1,2 násobek ŽM</b>	4 092,00			
<b>Výdaje na bydlení</b>	3 657,33	4 190,50	5 021,00	5 960,25
<b>Anuitní splátka</b>	1 772,00	3 817,00	4 523,00	6 129,00
<b>Volné zdroje</b>	5 089,92	2 511,75	975,25	-1 570,00

**Zdroj:** vlastní zpracování

Nyní porovnáme měsíční výdaje domácnosti na bydlení k měsíčním celkovým čistým peněžním příjmům domácnosti a získáme tak míru zatížení.

**Tab. 5.5** Míra zatížení (v %) dle typu a velikosti bytu

	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Celkové příjmy	14 611,25							
Celkové výdaje	5 429,33	6 666,00	8 007,50	8 288,00	9 544,00	10 157,00	12 089,25	11 477,00
<b>Míra zatížení</b>	<b>37,16</b>	<b>45,62</b>	<b>54,80</b>	<b>56,72</b>	<b>65,32</b>	<b>69,52</b>	<b>82,74</b>	<b>78,55</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Dle tabulky výše je patrné, že v do hranice únosnosti 30 % se nevhodí žádná varianta bydlení. Neznamená to ovšem, že by domácnost A, tedy domácnost jednotlivce na pořízení nebo nájem bytu neměla dostatečné příjmy. Vysoká míra zatížení u bytu 2V, 3V a 4V není způsobeno nízkým příjmem nebo vysokou úrovní nákladů na bydlení, ale tím, že domácnost

by bydlela v příliš velkých bytech neodpovídající její velikosti. Této domácnosti A doporučíme vlastnické bydlení v bytě 1 o velikosti 1+1.

## 5.2 Dostupnost bydlení domácnosti B

Domácnost B má měsíční celkový čistý peněžní příjem uveden v následující tabulce. Domácnost složená ze dvou dospělých bez dětí má příjem ze zaměstnání, na dávky státní sociální podpory nemá nárok.

**Tab. 5.6** Průměrný měsíční příjem domácnosti B (v Kč) v roce 2014

Druh příjmu	Výše
Příjem ze závislé činnosti, podnikání	26 552,33
Dávky SSP – přídavek na dítě	0,00
Příspěvek na bydlení	0,00
<b>Celkem příjmy</b>	<b>26 552,33</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Tato domácnost nedosáhne u banky na hypotéku pro všechny typy porovnávaných bytů. Výpočet volných zdrojů, které musí být v případě této domácnosti B ve výši min. 2 653,00 Kč, ukazuje tab. 5.7. V pořízení vlastnického bydlení je v tomto případě a našich možnostech omezena. Pokud by se rozhodla pro vlastnické bydlení, může uvažovat o pořízení bytu 1V nebo bytu 2V. U bytu 3V by byla s volnými zdroji těsně na hranici.

**Tab. 5.7** Volné zdroje domácnosti B (v Kč) pro výpočet bonity dle velikosti bytu

	1V	2V	3V	4V
<b>Příjem</b>	26 552,33			
<b>1,2 násobek ŽM</b>	7 164,00			
<b>výdaje na bydlení</b>	6 441,33	9 988,50	11 957,00	15 165,25
<b>anuitní splátka</b>	1 772,00	3 817,00	4 523,00	6 129,00
<b>Volné zdroje</b>	11 175,00	5 582,83	2 908,33	-1 905,92

**Zdroj:** vlastní zpracování

V tab. 5.8 jsou názorně ukázány měsíční náklady domácnosti B pro vlastnické i nájemní bydlení dle typu bytu.

**Tab. 5.8** *Výdaje domácnosti B dle typu a velikosti bytu (v Kč)*

Druh výdaje	Měsíční náklady (v Kč)							
	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Nájem+služby	0,00	6 120,00	0,00	7 242,00	0,00	8 761,00	0,00	9 631,00
Služby spojené s užíváním bytu	3 060,00	0,00	3 064,00	0,00	3 527,00	0,00	4 034,00	0,00
Navýšení za služby s každou další osobou v domácnosti	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Splátka hypotéky	2 238,00	0,00	5 252,00	0,00	6 390,00	0,00	Nízká bonita	0,00
Elektřina+plyn	500,00	500,00	1 000,00	1 000,00	1 350,00	1 350,00	1 800,00	1 800,00
Odpady	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00
Daň z nemovitosti	51,33	0,00	80,50	0,00	98,00	0,00	80,25	0,00
<b>Celkové výdaje</b>	<b>6 441,33</b>	<b>7 212,00</b>	<b>9 988,50</b>	<b>8 834,00</b>	<b>11 957,00</b>	<b>10 703,00</b>	<b>-</b>	<b>12 023,00</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Porovnáme-li náklady na bydlení vlastnické formy, která zahrnuje splátku hypotéky s nájemní formou bydlení, kdy domácnost platí pronajímateli nájem, zjistíme, že kromě bytu 1 jsou nižší náklady pro nájemní formu bydlení. Je to způsobeno věkem členů domácnosti, kdy si nemohou splátku hypotečního úvěru rozložit na maximální splatnost 30 let, ale pouze na 18 let. Splátka hypotéky tedy výrazně navyšuje výdaje na vlastnické bydlení domácnosti. U bytu 2 je rozdíl mezi výdaji vlastnické a nájemní formy bydlení ve výši 1 154,50 Kč, u bytu 3 činí rozdíl 1 254,00 Kč. U bytu 4 je uvažováno pouze s nájemní formou bydlení, jelikož domácnost není dostatečně bonitní pro danou výši hypotečního úvěru na pořízení bytu.

**Tab. 5.9** *Míra zatížení (v %) dle typu a velikosti bytu*

	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Celkové příjmy	26 552,33							
Celkové výdaje	6 441,33	7 212,00	9 988,50	8 834,00	11 957,00	10 703,00	-	12 023,00
<b>Míra zatížení</b>	<b>24,26</b>	<b>27,16</b>	<b>37,62</b>	<b>33,27</b>	<b>45,00</b>	<b>40,31</b>	<b>-</b>	<b>45,28</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

V tab. 5.9 je uvedena míra zatížení pro každý typ bytu vlastnického i nájemního bydlení. Hranice únosnosti do 30 % je u bytu 1 jak ve vlastnickém, tak i v nájemním bydlení. U bytu 2



vlastnická forma bydlení lehce přesahuje stanovenou hranici 30 %. U bytu 3 a bytu 4 je tato hranice překročena o více než 10 %. Domácnosti B určitě doporučíme volbu vlastního bydlení. Vzhledem k počtu dvou dospělých osob a absencí dětí i do budoucna je nejlepší volbou byt 2. Byt 4 by si nemohla dovolit z důvodu nedostupnosti financování hypotečním úvěrem.

### 5.3 Dostupnost bydlení domácnosti C

Domácnost C je tvořena jednou dospělou osobou a jedním závislým dítětem. Tato domácnost má nízké měsíční příjmy a proto bude mít určitě nárok na příspěvek na bydlení. Výše příjmů domácnosti C jsou znázorněny v tab. 5.10.

**Tab. 5.10** Průměrný měsíční příjem domácnosti C (v Kč) v roce 2014

Druh příjmu	Výše
Příjem ze závislé činnosti, podnikání	10 932,66
Dávky SSP – příspěvek na dítě	500,00
Příspěvek na bydlení	ANO-dle nákladů na bydlení
<b>Celkem příjmy</b>	<b>11 432,66</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Z tab. 5.11 vyplývá, že z pohledu banky domácnost nemá volné zdroje, pokud by byla zatížena splátkou hypotečního úvěru.

**Tab. 5.11** Volné zdroje domácnosti C (v Kč) pro výpočet bonity dle velikosti bytu

Typ bytu	1V	2V	3V	4V
<b>Příjem</b>	11 432,66			
<b>1,2 násobek ŽM</b>	5 856,00			
<b>výdaje na bydlení</b>	3 657,33	4 190,50	5 021,00	5 960,25
<b>anuitní splátka</b>	1 772,00	3 817,00	4 523,00	6 129,00
<b>Volné zdroje</b>	147,33	-2 430,84	-3 967,34	-6 512,59

**Zdroj:** vlastní zpracování

V tab. 5.12 jsou uvedeny všechny náklady na bydlení dle typu a velikosti bytu v sektoru nájemního i vlastnického bydlení.

**Tab. 5.12** *Výdaje domácnosti C dle typu a velikosti bytu (v Kč)*

Druh výdaje	Měsíční náklady (v Kč)							
	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Nájem+služby	0,00	6 120,00	0,00	7 242,00	0,00	8 761,00	0,00	9 631,00
služby spojené s užíváním bytu	3 060,00	0,00	3 064,00	0,00	3 527,00	0,00	4 034,00	0,00
navýšení za služby s každou další osobou v domácnosti	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
splátka hypotéky	Nízká bonita	0,00	Nízká bonita	0,00	Nízká bonita	0,00	Nízká bonita	0,00
elektrina+plyn	500,00	500,00	1 000,00	1 000,00	1 350,00	1 350,00	1 800,00	1 800,00
odpady	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00
daň z nemovitosti	51,33	0,00	80,50	0,00	98,00	0,00	80,25	0,00
<b>Celkové výdaje</b>	<b>-</b>	<b>7 212,00</b>	<b>-</b>	<b>8 834,00</b>	<b>-</b>	<b>10 703,00</b>	<b>-</b>	<b>12 023,00</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Domácnost s jednou dospělou osobou a malým dítětem nemá dostatečné příjmy pro získání hypotečního úvěru. V tomto případě bude domácnost C volit nájemní formu bydlení.

Příjem domácnosti C bude ještě vyšší v případě započtení příspěvku na bydlení, pokud jí vznikne nárok. Na příspěvek na bydlení má domácnost nárok, pokud je v bytě přihlášena k trvalému pobytu. Příjem domácnosti a náklady na bydlení se posuzují vždy k předchozímu čtvrtletí kalendářního roku. Náklady na bydlení u nájemních bytů tvoří nájemné a náklady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu, u bytů vlastníků srovnatelné náklady (příloha č. 4). U všech bytů se dále započítávají náklady za energie, vodné a stočné, odpady a vytápění. Pro výpočet výše příspěvku je nutné znát i normativní náklady na bydlení (příloha č. 2 a příloha č. 3)<sup>26</sup>. Ty jsou stanoveny jako průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. Zahrnují nájemné, resp. srovnatelné náklady<sup>27</sup> a ceny služeb a energií. Jsou propočítány na průměrnou spotřebu služeb a energií a přiměřenou velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Pro domácnost C jsou vypočteny příspěvky na bydlení pouze pro nájemní formu bydlení z důvodu jediné možné dostupnosti formy bydlení.

<sup>26</sup> Normativní náklady na bydlení jsou uvedeny v Zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře § 26, odst. 1

<sup>27</sup> Srovnatelné náklady na bydlení jsou uvedeny v Zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře §25, odst. 1a)

V případě bytu 1N jsou normativní náklady na bydlení ve výši 8 551,00 Kč. Skutečné náklady na bydlení, které zahrnují nájem včetně služeb a dále spotřebu energie a poplatků za odpad jsou ve výši 7 212,00 Kč. Jelikož skutečné náklady jsou nižší než normativní, budeme pro výpočet používat náklady skutečné. Příjem vynásobený koeficientem 0,3 činí 3 430,00 Kč. Výše příspěvku na bydlení tedy činí rozdíl částky 7 212,00 a částky 3 430,00 a činí 3 782,00 Kč.

U bytu 2N jsou náklady na bydlení ve výši 8 834,00 a jsou vyšší než normativní náklady na bydlení, které činí 8 551,00 Kč. Při výpočtu tedy budeme vycházet z nákladů normativních. Pokud od příjmu rodiny upravený koeficientem 0,3 odečteme normativní náklady, získáme částku 5 121,00 Kč, což je výše příspěvku na bydlení.

U bytu 3N máme náklady na bydlení ve výši 10 730,00 Kč. Normativní náklady jsou 8 551,00 Kč. Pokud od normativních nákladů 8 551,00 Kč odečteme upravený příjem domácnosti 3 430,00 Kč, získáme měsíční příspěvek na bydlení ve výši 5 121,00 Kč.

Příspěvek na bydlení u bytu 4N bude ve stejné výši jako v případě 3N a 2N. Při výpočtu se totiž vychází z nižších normativních nákladů oproti vyšším skutečným. Výše příspěvku je tedy 5 121,00 Kč.

Vypočtené částky příspěvků na bydlení připočteme k celkovým příjmům v domácnosti. Přehled příjmů a výdajů domácností jsou zobrazeny v následující tabulce.

**Tab. 5.13** Míra zatížení (v %) dle typu a velikosti bytu

	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Celkové příjmy	-	15 214,66	-	16 553,66	-	16 553,66	-	16 553,66
Celkové výdaje	-	7 212,00	-	8 834,00	-	10 703,00	-	12 023,00
<b>Míra zatížení</b>	-	<b>47,40</b>	-	<b>53,37</b>	-	<b>64,66</b>	-	<b>72,63</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Míra zatížení ve všech typech bytů bydlení přesahuje hranici únosnosti 30 %. Jako nejlepší varianta výběru bydlení pro domácnost C je nájemní bydlení v bytě 1, případně může

domácnost zvažovat ještě variantu nájemního bydlení v bytě 2. V tomto případě je vysoká míra zatížení způsobena nízkými příjmy domácnosti C. I v případě, kdy by domácnost C pobírala příspěvek na bydlení, velká část příjmu by připadala právě na placení výdajů spojených s bydlením. Domácnost s jedním dospělým a jedním závislým dítětem má velmi omezené možnosti výběru bydlení.

## 5.4 Dostupnost bydlení domácnosti D

Měsíční celkový čistý peněžní příjem domácnosti D je ve výši 33 263,25 Kč a zahrnuje příjem muže a příjem ženy ze závislé činnosti nebo z podnikání. Domácnosti D nevznikne nárok na příspěvek na bydlení.

**Tab. 5.14** Průměrný měsíční příjem domácnosti D (v Kč) v roce 2014

Druh příjmu	Výše
Ze závislé činnosti, z podnikání	33 263,25
Dávky SSP – příspěvek na dítě	0,00
Příspěvek na bydlení	0,00
<b>Celkem příjmy</b>	<b>33 263,25</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Domácnost D je dostatečně bonitní a může si dovolit financovat hypotečním úvěrem i koupi bytu 4. Tab. 5.15 znázorňuje výpočet volných zdrojů.

**Tab. 5.15** Volné zdroje domácnosti D (v Kč) pro výpočet bonity dle velikosti bytu

Typ bytu	1V	2V	3V	4V
<b>Příjem</b>	33 263,25			
<b>1,2 násobek ŽM</b>	9 252,00			
<b>výdaje na bydlení</b>	3 657,33	4 190,50	5 021,00	5 960,25
<b>anuitní splátka</b>	1 772,00	3 817,00	4 523,00	6 129,00
<b>Volné zdroje</b>	18 581,92	16 003,75	14 467,25	11 922,00

**Zdroj:** vlastní zpracování

Celkové měsíční náklady na bydlení podle typu bytu a druhu bydlení ukazuje tabulka níže. Pro tříčlennou rodinu s malým dítětem by bylo optimální bydlení v třípokojovém bytě. Záleží ovšem na nákladech bydlení pro jednotlivé typy bytu v sektoru vlastnického a nájemního bydlení.

**Tab. 5.16** *Výdaje domácnosti D dle typu a velikosti bytu (v Kč)*

Druh výdaje	Měsíční náklady (v Kč)							
	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Nájem+služby	0,00	6 120,00	0,00	7 242,00	0,00	8 761,00	0,00	9 631,00
služby spojené s užíváním bytu	3 060,00	0,00	3 064,00	0,00	3 527,00	0,00	4 034,00	0,00
navýšení za služby s každou další osobou v domácnosti	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00
splátka hypotéky	1 772,00	0,00	3 817,00	0,00	4 523,00	0,00	6 129,00	0,00
elektrína+plyn	500,00	500,00	1 000,00	1 000,00	1 350,00	1 350,00	1 800,00	1 800,00
odpady	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00
daň z nemovitosti	51,33	0,00	80,50	0,00	98,00	0,00	80,25	0,00
<b>Celkové výdaje</b>	<b>6 521,33</b>	<b>7 758,00</b>	<b>9 099,50</b>	<b>9 380,00</b>	<b>10 636,00</b>	<b>11 249,00</b>	<b>13 181,25</b>	<b>12 569,00</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

S výjimkou bytu 4 jsou v ostatních bytech náklady na bydlení nižší v případě vlastnického bydlení. Této domácnosti D určitě doporučíme investovat do vlastního bydlení, i když by to znamenalo zadlužení se hypotékou na dlouhou dobu. Největší rozdíl v nákladech mezi vlastnickým bydlením a nájemním je u bytu 1, kdy náklady na bydlení v nájemním bytě jsou vyšší o 1 236,00 Kč. Naopak nejmenší rozdíl v nákladech je u bytu 2, kdy rozdíl činí pouze 280,50 Kč. U bytu 4 jsou náklady na bydlení v nájemním bytě nižší o 612,25 Kč. Je to způsobeno tím, že v Havířově jsou ceny bytů těchto velikostí na vyšší úrovni a tomu odpovídá i vysoká splátka hypotéky, která zatěžuje rodinný rozpočet. Pokud by rodina přesto uvažovala o bydlení v bytě 4, i přes vyšší náklady na bydlení bychom doporučili investovat do vlastního bydlení a pořídit vlastní byt prostřednictvím hypotečního úvěru.

Porovnáním celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti s celkovými výdaji získáme míru zatížení, kterou zobrazuje tab. 5.13.

**Tab. 5.17** Míra zatížení (v %) dle typu a velikosti bytu

	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Celkové příjmy	33 263,25							
Celkové výdaje	6 521,33	7 758,00	9 099,50	9 380,00	10 636,00	11 249,00	13 181,25	12 569,00
<b>Míra zatížení</b>	<b>19,61</b>	<b>23,32</b>	<b>27,36</b>	<b>28,20</b>	<b>31,98</b>	<b>33,82</b>	<b>39,63</b>	<b>37,79</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Míra zatížení do 30 % hranice únosnosti splňují byty 1 a 2 a to jak v sektoru vlastnického, tak i nájemního bydlení. Domácnosti D, která se skládá ze dvou dospělých a jednoho závislého dítěte, bychom doporučili investovat do vlastního bydlení a to koupí bytu 3 o velikosti 3+1, i když hranice únosnosti je mírně překročena. Tato velikost bytu odpovídá i počtům členů domácnosti. Domácnost by mohla také uvažovat i nad investicí do většího bytu, i když je hranice únosnosti nad náš stanovený limit. Ale v případě, kdy by si rodina přála mít více dětí, je toto rozhodnutí racionální. Ve všech případech by měla volit možnosti pořízení pouze vlastnického bydlení, nikoliv nájemního.

## 5.5 Dostupnost bydlení domácnosti E

Domácnost má dva dospělé pracující a dvě závislé děti. Její příjem plyne ze zaměstnání nebo z podnikání. Vzhledem k počtu členů domácnosti a výši příjmu bude v některých kombinacích vlastnictví a typu bytu nárok na příspěvek na bydlení.

**Tab. 5.18** Průměrný měsíční příjem domácnosti E (v Kč)

Druh příjmu	Výše
Ze zaměstnání	36 560,00
Dávky SSP	0,00
Příspěvek na bydlení	ANO-dle výše nákladů
<b>Celkem příjmy</b>	<b>36 560,00</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Domácnost by neměla mít problém s pořízením vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. V tab. 5.19 je výpočet volné hodnoty, která by měla být min. ve výši 1/10 příjmu domácnosti.

**Tab. 5.19** Volné zdroje domácnosti E (v Kč) pro výpočet bonity dle velikosti bytu

Typ bytu	1V	2V	3V	4V
<b>Příjem</b>	36 560,00			
<b>1,2 násobek ŽM</b>	11 820,00			
<b>výdaje na bydlení</b>	3 657,33	4 190,50	5 021,00	5 960,25
<b>anuitní splátka</b>	1 772,00	3 817,00	4 523,00	6 129,00
<b>Volné zdroje</b>	19 310,67	16 732,50	15 196,00	12 650,75

**Zdroj:** vlastní zpracování

V tab. 5.20 jsou zachyceny všechny náklady na bydlení jednotlivých bytů jak ve vlastnickém, tak v nájemním bydlení.

**Tab. 5.20** Výdaje domácnosti E dle typu a velikosti bytu (v Kč)

Druh výdaje	Měsíční náklady (v Kč)							
	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Nájem+služby	0,00	6 120,00	0,00	7 242,00	0,00	8 761,00	0,00	9 631,00
služby spojené s užíváním bytu	3 060,00	0,00	3 064,00	0,00	3 527,00	0,00	4 034,00	0,00
navýšení za služby s každou další osobou v domácnosti	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
splátka hypotéky	1 772,00	0,00	3 817,00	0,00	4 523,00	0,00	6 129,00	0,00
elektrina+plyn	500,00	500,00	1 000,00	1 000,00	1 350,00	1 350,00	1 800,00	1 800,00
odpady	184,00	184,00	184,00	184,00	184,00	184,00	184,00	184,00
daň z nemovitosti	51,33	0,00	80,50	0,00	98,00	0,00	80,25	0,00
<b>Celkové výdaje</b>	<b>7 067,33</b>	<b>8 304,00</b>	<b>9 645,50</b>	<b>9 926,00</b>	<b>11 182,00</b>	<b>11 795,00</b>	<b>13 727,25</b>	<b>13 115,00</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

S velikostí bytu roste i velikost nákladů na bydlení. Největší rozdíl mezi vlastnickou a nájemní formou bydlení je u bytu 1, kdy nájemní forma bydlení je dražší o 1 236,67 Kč. U bytu 2 činí rozdíl 280,50 Kč. Nájemní bydlení u bytu 3 je dražší o 613,00 Kč. Stejně jako ve všech předešlých případech i u této domácnosti vychází nájemní bydlení v bytě 4 levnější než ve vlastnickém. Rozdíl je ve výši 612,25 Kč.

Domácnost bude mít v některých případech nárok na příspěvek na bydlení, který následně bude navyšovat její příjem. Pro výpočet nároku na příspěvek bydlení si nejprve vypočítám

upravený příjem rodiny ve výši 36 560,00 Kč násobený koeficientem 0,3, což činí 10 968,00 Kč. Nyní si vypočteme náklady na bydlení pro jednotlivé druhy bytu a typu bydlení.

V případě bytu 1N jsou normativní náklady na bydlení ve výši 14 905,00 Kč. Skutečné náklady na bydlení, které zahrnují nájem včetně služeb a dále spotřebu energie a poplatků za odpad jsou ve výši 7 212,00 Kč. Jelikož skutečné náklady jsou nižší než normativní, budeme pro výpočet používat náklady skutečné. Příjem vynásobený koeficientem 0,3 činí 10 968,00 Kč. Příjem je vyšší než skutečné náklady na bydlení, nárok na příspěvek na bydlení nevzniká.

Příspěvek na bydlení v případě bytu 1V bude vycházet ze srovnatelných nákladů, které jsou ve výši 4 150,00 Kč a připočtu náklady na energii a odpady, které činí 684,00 Kč. Náklady jsou tedy ve výši 9 649,00 Kč. Normativní náklady jsou ve výši 11 887,00 Kč. Vycházet budeme z nižších nákladů, tedy srovnatelných. Příjem domácnosti násobený koeficientem 0,3 je ve výši 10 968,00 Kč. Rozdíl je záporný a nárok na příspěvek na bydlení v tomto bytě by domácnost neměla nárok.

U bytu 2N jsou náklady na bydlení ve výši 9 926,00 a jsou nižší než normativní náklady na bydlení, které činí 14 905,00 Kč. Při výpočtu tedy budeme vycházet z nákladů skutečných. Upravený příjem rodiny je vyšší než skutečné náklady na bydlení. Nárok na příspěvek na bydlení nevzniká.

Srovnatelné náklady u bytu 2V jsou ve výši 4 150,00 Kč a pokud připočteme náklady na energii a odpad, získáme částku 5 334,00 Kč. Normativní náklady jsou vyšší, budeme tedy vycházet ze srovnatelných nákladů. Rozdíl mezi těmito náklady a upraveným příjmem je záporný, což znamená, že příspěvek na bydlení domácnost nemá nárok.

U bytu 3N máme náklady na bydlení ve výši 11 795,00 Kč. Normativní náklady jsou 14 905,00 Kč. Pokud od skutečných nákladů 11 795,00 Kč odečteme upravený příjem domácnosti 10 968,00 Kč, získáme měsíční příspěvek na bydlení ve výši **827,00 Kč**.

Srovnatelné náklady včetně nákladů na energii a odpadu v bytě 3V činí 5 684,00 Kč a normativní náklady jsou vyšší. Pokud od této částky odečteme upravený příjem



koeficientem, získáme záporný výsledek, což znamená, že domácnost nemá nárok na příspěvek na bydlení.

Příspěvek na bydlení u bytu 4N bude vycházet ze skutečných nákladů 13 115,00 Kč, které jsou nižší než normativní. Pokud od těchto nákladů odečteme upravený příjem 10 968,00 Kč, získáme částku **2 147,00 Kč**, která se rovná výši příspěvku na bydlení.

U bytu 4V jsou srovnatelné náklady plus náklady na energii a odpad ve výši 6 134,00 Kč. Normativní náklady jsou vyšší. Výše příspěvku na bydlení činí rozdíl částky 6 134,00 Kč a 10 968,00 Kč, je záporný, tudíž na příspěvek na bydlení nevzniká nárok.

Vypočtené částky příspěvků na bydlení připočteme k celkovým příjmům v domácnosti.

**Tab. 5.21** *Míra zatížení (v %) dle typu a velikosti bytu*

	Byt 1		Byt 2		Byt 3		Byt 4	
	V	N	V	N	V	N	V	N
Celkové příjmy	36 560,00	36 560,00	36 560,00	36 560,00	36 560,00	37 387,00	36 560,00	38 707,00
Celkové výdaje	7 067,33	8 304,00	9 645,50	9 926,00	11 182,00	11 795,00	13 727,25	13 115,00
<b>Míra zatížení</b>	<b>23,97</b>	<b>28,17</b>	<b>32,72</b>	<b>32,48</b>	<b>37,93</b>	<b>31,55</b>	<b>46,56</b>	<b>33,88</b>

**Zdroj:** vlastní zpracování

Pokud se podíváme na míru zatížení pro různé kombinace druhu bytu a typu bydlení, nejnižší míra zatížení vychází u bytu 1 ve vlastnickém bydlení. U bytu 2 je již míra zatížení přes hranici 30 %, stejně jako u bytu 3 a bytu 4. Vzhledem k počtu členů domácnosti doporučujeme pro domácnost B využít vlastnickou formu bydlení bytu 3. Byt 2 je sice s nižší mírou zatížení, ale jedná se o domácnost čtyřčlennou, kde jsou dvě děti a míra zatížení není mezi bytem 2 a bytem 3 tak velká. V tomto případě je brán v úvahu i komfort bydlení takové domácnosti.

## 6 ZÁVĚR

V úvodu diplomové práce bylo uvedeno, že **cílem práce je analyzovat náklady na bydlení v jednotlivých typech a velikostech bytu na základě modelových typů havířovských domácností a potvrdit či vyvrátit stanovené hypotézy, že vlastnické bydlení je méně nákladné než nájemní forma bydlení ve všech velikostech bytu ve městě Havířov a že pro domácnost jednotlivce a domácnosti, ve kterých se nachází minimálně dvě ekonomicky aktivní osoby je dostupné vlastnické bydlení v bytech o velikosti odpovídající počtu členům domácnosti.** Současná příznivá ekonomická situace, kdy je nízká nezaměstnanost, nízké úrokové sazby i ceny bytů, přispívá k nárůstu pořizování vlastního bydlení. Určitě je lepší platit splátku hypotéku na vlastní bydlení než nájem třetí osobě a nic nevlastnit. K naplnění cíle bylo použito kritérium míry zatížení, které nám říká, kolik z celkových čistých peněžních příjmů domácností je určeno na měsíční výdaje domácnosti na bydlení. Bylo stanoveno, že podíl měsíčních výdajů domácnosti na bydlení by neměl převýšit 30 % měsíčních celkových čistých peněžních příjmů domácnosti. Tato hranice se nazývá hranicí únosnosti.

V první (teoretické) části diplomové práce byly charakterizovány bytové politiky ČR, popsány typy bytových politik a formy bydlení. Byly zmíněny subjekty bytové politiky a nástroje. Byla zmíněna i koncepce bydlení do roku 2020 a vize státu v oblasti bydlení. Byly charakterizovány příjmy a výdaje domácnosti v souvislosti s bydlením. Druhá (prakticko-analytická) část diplomové práce byla zaměřena na analýzu nákladů na bydlení jednotlivých typů domácností v různých velikostech bytu v sektoru nájemního a vlastnického bydlení s porovnáním jejich čistých měsíčních peněžních příjmů. Údaje o příjmech jednotlivých domácností byly čerpány z Českého statistického úřadu, údaje o nákladech na bydlení poté z nabídek na internetových stránkách zabývajících se prodejem a pronájmem nemovitých věcí. Doplňující náklady byly vypočteny na základě údajů Ministerstva práce a sociálních věcí. Zhodnocení čistých měsíčních příjmů domácností a měsíčních výdajů domácností na bydlení bylo provedeno na základě výše uvedeného kritéria míry zatížení.

Na základě provedené analýzy vyplynulo, že u domácnosti A jsou nižší výdaje na bydlení ve vlastnickém sektoru v případě bytu 1, bytu 2 a bytu 3. U bytu 4 jsou výdaje na bydlení nižší v nájemní formě a to díky vyšší průměrné kupní ceně bytu a tím pádem i vyšší splátce hypotéky. Nájemní forma bydlení tedy u domácnosti A je méně nákladná. U domácnosti B

je méně nákladná forma vlastnického bydlení pouze u bytu 1V. U bytu 2 a bytu 3 je méně nákladná forma nájemního bydlení. U bytu 4 může domácnost volit pouze nájemní formu bydlení z důvodu nízké bonity pro vyřízení hypotečního úvěru ve výši průměrné nabídkové ceny. Důvodem je vysoká splátka hypotéky díky vyššímu věku členů domácnosti a nemožnosti si rozložit splátky hypotéky na delší dobu. Domácnost C má možnost volby pouze nájemní formy bydlení z důvodu nízké bonity pro splácení hypotečního úvěru. Nemůžeme tedy porovnat výdaje na bydlení u vlastnické a nájemní formy bydlení. U domácnosti D i E je stejně jako u domácnosti A méně nákladná forma vlastnického bydlení v bytě 1, bytě 2 a bytě 3. U bytu 4 jsou nižší výdaje na bydlení u nájemní formy. Důvod je stejný jako v případě domácnosti A, kdy průměrná cena bytu 4 je vyšší a tím pádem i výše splátky hypotéky.

Pro domácnost jednotlivce (domácnost A) by mělo být dostupné vlastnické bydlení bytu 1, pro domácnost dvou dospělých (domácnost B) by mělo být dostupné vlastnické bydlení bytu 2, pro domácnost dvou dospělých a jednoho závislého dítěte (domácnost D) by mělo být dostupné vlastnické bydlení bytu 3 a nakonec pro dva dospělé a dvě závislé děti (domácnost E) by mělo být dostupné vlastnické bydlení bytu 4. U domácnosti A je míra zatížení 37,16 %, což je nad hranicí únosnosti 30 %. U domácnosti B míra zatížení činí 37,62 %. Stejně jako u předešlých domácností, i u domácností D i E je míra zatížení přes hranici únosnosti 30 %. U Domácnosti D činí míra zatížení 31,98 % a u domácnosti E dokonce 46,56 %.

**Cíl diplomové práce byl splněn, pomocí metody komparace a statistického zpracování dat byla vyvrácena hypotéza, že vlastnické bydlení je méně nákladné než nájemní forma bydlení ve všech velikostech bytu ve městě Havířov a byla vyvrácena i hypotéza, že pro domácnost jednotlivce a domácnosti, ve kterých se nachází minimálně dvě ekonomicky aktivní osoby je dostupné vlastnické bydlení v bytech o velikosti odpovídající počtu členům domácnosti.**

Výsledky, které byly získány, poukazují na skutečnost, že ve městě Havířov je pro většinu domácností dostupné vlastnické bydlení. Domácnosti motivuje k investicím do nemovitostí dostupné úvěrové financování. Úrokové sazby jsou na rekordních minimech a na hypotéku dosáhne stále větší skupina žadatelů. Průměrná domácnost v ČR vydá za bydlení přes 1/3 svých příjmů. Do budoucna lze předpokládat zhoršení dostupnosti vlastnického bydlení, a to z důvodu mírnému nárůstu cen. Také je na trhu menší nabídka bytů k prodeji.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Odborná literatura

FIALA, Josef a kol. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. Aktualizované a přepracované vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7

HELEŠIC, František. *Bydlení ve vlastním bytě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 261 s. ISBN 978-80-7400-348-6

KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 2014. 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, Odbor politiky bydlení, Ústav územního rozvoje. *Vybrané údaje o bydlení 2014*. vyd. MMR, 2015. 35 s. ISBN 978-80-7538-005-0

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s.r.o., 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

SMITH, Susan J. and Moira MUNDRO. *The Microstructures of Housing Markets*. London and New York: Routledge – Taylor & Francis Group, 2009. 205 p. ISBN 0-415-47806-5

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas pro Populi, 2006. 206 s. ISBN 80-903813-0-8

## Elektronické dokumenty

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Příjmy a životní podmínky domácností – 2014*. [online]. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2014>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Příjmy a životní podmínky domácností – 2013*. [online]. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2013-8rcgfcpn5e>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Příjmy a životní podmínky domácností – 2012*. [online]. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2012-hyocv7lkio>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Příjmy a životní podmínky domácností – 2011*. [online]. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2011-hpbzuhfwn0>.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Příjmy a životní podmínky domácností – 2010*. [online]. [cit. 2016-02-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2010-v3sz2cpu8q>.

EUROSTAT. *The Social Situation in the European Union 2009* [online]. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2010 [cit. 2016-01-05]. 364 s. Dostupné z [www.epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KE-AG-10-001/EN/KE-AG-10-001-EN.PDF](http://www.epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KE-AG-10-001/EN/KE-AG-10-001-EN.PDF).

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Bytová politika*. [online]. [cit. 2016-03-2]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: *Bytová politika*. [online]. [cit. 2016-03-22]. Dostupné z <http://www.mmr.cz/getdoc/a391f982-8cb7-4275-a7ad-f72896b8a304/III--BYTOVA-POLITIKA>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. MMR: Sociální tematika, státní sociální podpora. [online]. [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: [https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni).

STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. SFRB: *Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>.

SVAZ ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV: *O společnosti*. [online]. [cit. 2016-02-13].. Dostupné z: <http://www.scmbd.cz/o-spolecnosti>.

Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR) Studie 2/2000. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky. 122 s. ISBN 80-238-5867-X. Dostupné z: <http://www.soc.cas.cz/en/publication/vydaje-na-bydleni-socialni-bydleni-napeti-na-trhu-s-bydlenim-mezinarodni-komparace>.

Zákon č. 90 ze dne 25. ledna 2012 o obchodních společnostech a družstvech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 34, s. 1370-1482. Dostupný také z: [aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=24085](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=24085).

Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1365. Dostupný také z: [aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=24084](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=z&id=24084).

Zákon č. 117 ze dne 1. prosince 2008 o státní sociální podpoře. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2008, částka 150, s. 8786-8816. Dostupný také z: [aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3728](http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=3728).

## **Ostatní zdroje**

ČSN ISO 690, *Informace a dokumentace – Pravidla pro bibliografické odkazy a citace informačních zdrojů*. Praha: Úřad pro technickou normaizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2011. 40s. Třídící znak 01 0197.

## **SEZNAM ZKRATEK**

ČSÚ	Český statistický úřad
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
LTV	Loan to value
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů

## **Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22.4.2016

.....  
Bc. Michaela Fischerová



## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 - Částky životního minima v Kč měsíčně

Příloha č. 2 - Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty platné od 1.1.2016 do 31.12.2016 podle počtu obyvatel obce v Kč měsíčně

Příloha č. 3 - Normativní náklady na bydlení pro družstevní byty a byty vlastníků platné od 1.1.2016 do 31. 12.2016 v Kč měsíčně

Příloha č. 4 - Výše nákladů srovnatelných s nájemným u bytů vlastníků platné od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v Kč měsíčně

Příloha č. 5 - Nabídka hypotečního úvěru pro byt 1V

Příloha č. 6 - Nabídka hypotečního úvěru pro byt 2V

Příloha č. 7 - Nabídka hypotečního úvěru pro byt 3V

Příloha č. 8 - Nabídka hypotečního úvěru pro byt 4V

## PŘÍLOHY

### Příloha č. 1 – Částky životního minima v Kč měsíčně

Částky životního minima (v Kč)	
pro jednotlivce	3 410
pro první dospělou osobu v domácnosti	3 140
pro druhou a další dospělou osobu v domácnosti	2 830
pro nezaopatřené dítě ve věku	
do 6 let	1 740
6 až 15 let	2 140
15 až 26 let (nezaopatřené)	2 450

**Zdroj:** MPSV, vlastní zpracování

**Příloha č. 2 – Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty platné od 1. 1. 2016  
do 31. 12.2016 podle počtu obyvatel obce v Kč měsíčně**

<b>Počet osob v rodině</b>	<b>Normativní náklady na bydlení pro nájemní byty platné od 1. 1. 2016 do 31. 12.2016 podle počtu obyvatel obce v Kč měsíčně</b>				
	<b>Praha</b>	<b>více než 100 000</b>	<b>50 000 - 99 999</b>	<b>10 000 - 49 999</b>	<b>do 9 999</b>
<b>jedna</b>	7 731	6 146	5 858	4 996	4 811
<b>dvě</b>	11 114	8 945	8 551	7 372	7 119
<b>tři</b>	15 114	12 277	11 762	10 220	9 890
<b>čtyři a více</b>	18 947	15 526	14 905	13 046	12 648

**Zdroj:** MPSV, vlastní zpracování

**Příloha č. 3 – Normativní náklady na bydlení pro družstevní byty a byty vlastníků platné od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v Kč měsíčně**

Počet osob v rodině	Normativní náklady na bydlení pro družstevní byty a byty vlastníků platné od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v Kč měsíčně				
	Praha	více než 100 000	50 000 - 99 999	10 000 - 49 999	do 9 999
<b>jedna</b>	4 484	4 484	4 484	4 484	4 484
<b>dvě</b>	6 703	6 703	6 703	6 703	6 703
<b>tři</b>	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316
<b>čtyři a více</b>	11 887	11 887	11 887	11 887	11 887

**Zdroj:** MPSV, vlastní zpracování

**Příloha č. 4 – Výše nákladů srovnatelných s nájemným u bytů vlastníků platné od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 v Kč měsíčně**

<b>Počet osob v rodině</b>	<b>Kč</b>
jedna	1 923
dvě	2 632
tři	3 441
čtyři a více	4 150

**Zdroj:** MPSV, vlastní zpracování

## Příloha č. 5 – Nabídka hypotečního úvěru pro byt 1V

**KB**

### NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vážená paní,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru obsahuje všechny potřebné informace, nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

#### Parametry nabídky platné ke dni 12.2.2016

Výše hypotečního úvěru	409 400 Kč
Předpokládaná výše zajištění	410 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba (ÚS)	3,19 % p.a.
Výše měsíční splátky	1 772 Kč

#### Další varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	18 let	25 let	30 let
3 roky, 3,19 % p.a.	2 238 Kč	1 987 Kč	1 772 Kč
5 let, 3,19 % p.a.	2 238 Kč	1 987 Kč	1 772 Kč

#### Ceny úvěru

Zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik nemovité zástavy	1 000 – 4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Flexibilita úvěru	99 Kč / měsíčně

#### Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“. Předložení této nabídky nelze vykládat jako naši povinnost uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedené podmínky:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti poskytnutého úvěru).

#### Kontaktní údaje pro zpracování Vaší hypotéky

Jméno, příjmení, funkce: Ing. Eduard Čech, bankovní poradce  
Tel. číslo: +420 955 520 905  
E-mailová adresa: eduard\_cek@kb.cz

## Příloha č. 6 – Nabídka hypotečního úvěru pro byt 2V

**KB**

### NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vážená paní,  
velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru obsahuje všechny potřebné informace, nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

#### Parametry nabídky platné ke dni 12.2.2016

Výše hypotečního úvěru	859 200 Kč
Předpokládaná výše zajištění	860 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba (ÚS)	3,19 % p.a.
Výše měsíční splátky	3 817 Kč

#### Další varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	18 let	25 let	30 let
3 roky, 3,19 % p.a.	5 252 Kč	4 169 Kč	3 817 Kč
5 let, 3,19 % p.a.	5 252 Kč	4 169 Kč	3 817 Kč

#### Ceny úvěru

Zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik nemovité zástavy	1 000 – 4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Flexibilita úvěru	99 Kč / měsíčně

#### Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“. Předložení této nabídky nelze vykládat jako naši povinnost uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedené podmínky:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti poskytnutého úvěru).

#### Kontaktní údaje pro zpracování Vaší hypotéky

Jméno, příjmení, funkce: Ing. Eduard Čech, bankovní poradce  
Tel. číslo: +420 955 520 905  
E-mailová adresa: eduard\_cech@kb.cz

## Příloha č. 7 – Nabídka hypotečního úvěru pro byt 3V

**KB**

### NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vážená paní,  
velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru obsahuje všechny potřebné informace, nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

#### Parametry nabídky platné ke dni 12.2.2016

Výše hypotečního úvěru	1 045 300 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 046 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba (ÚS)	3,19 % p.a.
Výše měsíční splátky	4 523 Kč

#### Další varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	18 let	25 let	30 let
3 roky, 3,19 % p.a.	6 390 Kč	5 072 Kč	4 523 Kč
5 let, 3,19 % p.a.	6 390 Kč	5 072 Kč	4 523 Kč

#### Ceny úvěru

Zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik nemovité zástavy	1 000 – 4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Flexibilita úvěru	99 Kč / měsíčně

#### Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“. Předložení této nabídky nelze vykládat jako naši povinnost uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedené podmínky:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti poskytnutého úvěru).

#### Kontaktní údaje pro zpracování Vaší hypotéky

Jméno, příjmení, funkce: Ing. Eduard Čech, bankovní poradce  
Tel. číslo: +420 955 520 905  
E-mailová adresa: eduard\_cech@kb.cz



## Příloha č. 8 – Nabídka hypotečního úvěru pro byt 4V

**KB**

### NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vážená paní,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru obsahuje všechny potřebné informace, nebude-li Vám cokoli jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

#### Parametry nabídky platné ke dni 12.2.2016

Výše hypotečního úvěru	1 416 500 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 417 000 Kč
Vlastní prostředky	0 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba (ÚS)	3,19 % p.a.
Výše měsíční splátky	6 129 Kč

#### Další varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	18 let	25 let	30 let
3 roky, 3,19 % p.a.	8 659 Kč	6 874 Kč	6 129 Kč
5 let, 3,19 % p.a.	8 659 Kč	6 874 Kč	6 129 Kč

#### Ceny úvěru

Zpracování a vyhodnocení žádosti	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik nemovité zástavy	1 000 – 4 500 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru měsíčně	zdarma
Flexibilita úvěru	99 Kč / měsíčně

#### Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“. Předložení této nabídky nelze vykládat jako naši povinnost uzavřít s Vámi smlouvu o hypotečním úvěru.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedených podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti poskytnutého úvěru).

#### Kontaktní údaje pro zpracování Vaší hypotéky

Jméno, příjmení, funkce: Ing. Eduard Čech, bankovní poradce

Tel. číslo: +420 955 520 905

E-mailová adresa: eduard\_cek@kb.cz

Komerční banka, a. s., se sídlem:

Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 989, PSČ 114 07, IČO: 45317054

ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VYSOKÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODČÍS. B, VLOŽKA 1396

1/1

datum účinnosti: 12.2.2015  
VER. F NABÍDKA DOT 20.4.2015 12:28 DOP.